

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38660

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

8. Dossier PU-38660 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Gokhan Kir
<u>LIEU</u>	AVENUE DES MÉNESTRELS 118
<u>OBJET</u>	créer une toiture aménagée avec lucarnes à l'avant et à l'arrière, régulariser les châssis à l'avant et créer une annexe au R+2 à l'arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/11/2023 au 12/12/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Gokhan Kir pour créer une toiture aménagée avec lucarnes à l'avant et à l'arrière, régulariser les châssis à l'avant et créer une annexe au R+2 à l'arrière, **Avenue des Méneestrels 118** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/11/2023 au 12/12/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) ;

Considérant que le projet crée une toiture aménagée avec lucarnes à l'avant et à l'arrière ; que le projet de toiture dépasse de plus de 3 mètres la référence la plus basse ; qu'il déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; qu'il vient toutefois s'aligner à la toiture existante de la référence la plus haute ; que la toiture proprement dite ne constitue pas une contrainte urbanistique supplémentaire pour les voisins ; qu'elle est donc envisageable ;

Considérant que le projet prévoit des lucarnes sur cette toiture ; que ces lucarnes sont colossales et s'apparentent à un étage en plus ; que la lucarne avant ne s'intègre pas, par son gabarit imposant, par rapport aux autres gabarits voisins qui sont dépourvus de lucarnes ; que la lucarne arrière dépasse le profil de la toiture de plus de 2 mètres ; qu'elle déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (lucarnes) ; que son implantation est prévue trop proche de l'immeuble d'en face (entre 5 et 6 mètres) ; que ceci n'est pas une distance appropriée au vu des vues qu'elle générera et de l'impact urbanistique qu'elle générera ; qu'une lucarne moins imposante et plus en retrait serait néanmoins acceptable à l'avant ; Considérant, en outre, que l'aménagement intérieur du toit projeté est divisé en son milieu par une cloison, ce qui crée des espaces biscornus et n'est pas acceptable ; que la lucarne arrière est dès lors à supprimer du projet, la lucarne avant à revoir et l'aménagement intérieur à revoir également pour ce nouvel étage sous toiture ;

Considérant que le projet vise aussi à créer une annexe au R+2 à l'arrière ; que cette annexe s'aligne parfaitement au volume du voisin et au volume existant au R+2 sur la droite ; qu'elle ne génère dès lors pas d'impact urbanistique ou de dérogations ; qu'elle permet d'augmenter la superficie d'une chambre et donc d'augmenter l'habitabilité du logement existant, ce qui répond à la politique communale ; que l'annexe à créer au R+2 à l'arrière est acceptable ;

Considérant que des châssis en PVC sont à régulariser en façade avant ; que le choix de ce matériau est toléré, hors ZICHEE, mais que la façade dispose malheureusement de larges cintrages que le matériau PVC ne permet pas d'épouser ; que les châssis à régulariser seront toutefois tolérés jusqu'au prochain remplacement ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Supprimer la lucarne arrière du projet
- Réduire la dimension de la lucarne avant de façon importante et l'implanter plus en recul

- Revoir l'aménagement de l'espace sous-toiture de façon rationnelle en fonction du volume projeté
- Indiquer des châssis en bois cintrés – teinte blanche sur plans

Article 2

De mettre en œuvre les conditions suivantes lors de l'exécution du permis :

- Les châssis en PVC sont maintenables jusqu'au prochain remplacement

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 6 – hauteur (toiture)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

Absent

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

