

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38682

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

2. Dossier PU-38682 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Florian Van De Velde
<u>LIEU</u>	RUE JOSEPH GENOT 41
<u>OBJET</u>	régulariser une terrasse sur piloti au 1er étage et l'aménagement intérieur
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS 14B approuvé en date du 14/07/1951.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 Florian Van De Velde pour régulariser une terrasse sur piloti au 1er étage et l'aménagement intérieur, **Rue Joseph Genot 41** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le PPAS 14B (plan de volume)
- règlement régional d'urbanisme RRU pour le Titre II : art.3 (surfaces), art.10 (éclairage naturel)

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 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-30961, délivré en date du 17/11/1978 ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS 14B approuvé en date du 14/07/1951 ;
Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+1+T ;
Considérant que le projet porte sur la régularisation d'une terrasse sur piloti au 1^{er} étage ;
Considérant que cette terrasse dépasse la profondeur de 10m autorisée par le PPAS de 1,15m ; qu'elle dépasse la profondeur des 2 voisins de 1,25m et 1,70m, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;
Considérant que les 2 autres voisins n'ont légalement pas d'annexes ; que la terrasse dépasse aussi en hauteur les 2 références de plus de 3 mètres, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;
Considérant que des vues directes à moins d'1.90m sont générées vers le voisin le moins profond ; qu'il n'y a que 0,63m entre la terrasse et la limite mitoyenne ; que la terrasse à régulariser ne répond pas au code civil ;
Considérant dès lors que la terrasse à régulariser ne répond pas aux réglementations urbanistiques ; qu'elle a un impact trop conséquent sur les voisins et n'est dès lors pas acceptable ;
Considérant que la demande vise aussi la régularisation de l'aménagement intérieur ;
Considérant qu'au 2^e étage, qui était composé à l'origine de 2 chambres, il n'y a plus de chambre de 14m² sur plans et qu'une 3^e chambre de 7,50m² est aménagée ; que le projet déroge doublement à l'article 3 du Titre II du RRU ; que cela n'est pas acceptable ;
Considérant que les chambres du 2^e étage dérogent toutes du point de vue de l'éclairage naturel dans le nouvel aménagement ; que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ;
Considérant que la façade comporte des caissons de volet aux étages ; que ceci ne valorise pas la façade ; que la commission de concertation et la commune demande systématiquement de retirer ces éléments ;
Considérant que la porte de garage n'est pas harmonieuse par rapport à l'immeuble qui comportait à l'origine (voir photo du PU-30961) une porte en bois plus qualitative ; que ceci est regrettable même hors ZICHEE ;
Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

