

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38635

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/03/2024

3. Dossier PU-38635 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Mesdames BENDAOUD Asma & NABETE Hanane
<u>LIEU</u>	RUE VAN SOUST 573
<u>OBJET</u>	construire 2 maisons unifamiliales R+1+T, régulariser l'abattage de 2 arbres
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - Présence d'arbres remarquables
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 05/03/2024 au 19/03/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) - 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)

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 Mesdames BENDAOUD Asma et NABETE Hanane pour construire 2 maisons unifamiliales R+1+T, régulariser l'abattage de 2 arbres, **Rue Van Soust 573** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/03/2024 au 19/03/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 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 2 maisons unifamiliales ; 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, présence d'arbres remarquables ;

Considérant que la situation légale reprend 2 terrains mitoyens à bâtir ;

Considérant que le volume projeté déroge au Titre I du RRU, aux articles 3,4,6 ; que ces dérogations ne sont pas prises sur les parcelles adjacentes mais sur les 2 volumes les plus proches ; que le dépassement des cotes du n°567 et de l'alignement découle du fait que la commune a demandé une implantation en retrait à l'avant et latéralement pour ce projet de construction de 2 maisons unifamiliales afin de mieux respecter la logique d'implantation de la rue ; que sans ceci, le volume projeté ne dépasserait que légèrement le n°567 en profondeur aux étages ;

Considérant que le n°570 est très peu profond (11m au rez-de-chaussée et 8m aux étages) ; que les profondeurs projetées de 14m au rez-de-chaussée et de 13m aux étages paraissent acceptables pour de nouvelles constructions et ont été proposées par la commune ;

Considérant que ces cotes permettent, au rez-de-chaussée, la conservation d'une zone de cour et jardin d'environ 7m et donc une distance +/- identique par rapport à la limite mitoyenne et une distance de 19,5m au rez-de-chaussée par rapport à l'immeuble sis au 1090 chaussée de Ninove, ce qui suit les recommandations préalables de la commune pour l'implantation de ce projet en particulier ;

Considérant que la lucarne unique en façade avant crée un volume trop imposant et ne permet pas suffisamment de distinguer la lecture de 2 maisons distinctes en façade avant ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition qualitative avec 2 lucarnes distinctes à l'avant ;

Considérant que des balcons sont prévus à l'avant au 1^{er} étage ; que ceux-ci s'intègrent à la façade et sont peu impactants vu le recul du bâtiment par rapport à l'alignement de la rue ;

Considérant que les balcons arrières sont trop impactants au 1^{er} étage ; qu'il y a dès lors lieu de les dissocier et limiter leurs largeurs pour faire notamment tomber le brise-vue ;

Considérant que les terrasses des jardins sont prévues en béton ; que ceci ne tend pas à préserver suffisamment de surfaces perméables sur la parcelle ; qu'il y a dès lors lieu d'opter pour une solution légère et perméable pour les terrasses dans les jardins, ce qui répondrait mieux à la prescriptions 0.6 du PRAS ;

Considérant que les descentes d'eau pluviales ne sont pas intégrées à l'épaisseur de la façade, ce qui déroge à l'article 10 du Titre I du RRU et n'est pas acceptable vu qu'il s'agit de constructions neuves et

que cela alourdit les façades et n'est pas esthétique ; qu'il y a dès lors lieu d'intégrer DEP à l'épaisseur des façades à l'avant ;

Considérant que les plans prévoient des haies hautes en façade avant ; que ceci ne correspond pas à l'esprit d'une zone de recul avec des maisons basses ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des haies basses entre la voirie et la façade des maisons à construire ;

Considérant que le plan de la zone de recul est trop peu détaillé ; que le projet doit veiller à créer un espace qualitatif vu qu'il sera visible depuis la rue ; qu'il y a dès lors lieu de rendre une simulation 3D qualitative de la zone de recul ;

Considérant que le projet régularise l'abattage de 2 arbres ; que ceci n'a pas été effectué par les propriétaires actuels des parcelles et mais reste très regrettable ; qu'en compensation, le projet prévoit l'implantation de 2 arbres à basses tiges ; que les essences ne sont pas précisées ; que des essences indigènes sont à prévoir ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des espèces indigènes pour les arbres prévus dans le jardin ;

Considérant la présence à proximité de plusieurs arbres remarquables dont un à proximité directe (ID : 4934) ; que sa couronne surplombe la parcelle du projet ;

Considérant que le système racinaire de l'arbre remarquable doit s'étendre jusqu'au sein de la parcelle du projet ; qu'il s'agit de pleine terre ;

Considérant que la limite de la zone considérée pour le bâtiment est à proximité directe de la couronne de l'arbre remarquable ;

Considérant que le creusement du terrain pour la pose de fondation ainsi que la construction du sous-sol pose un risque pour le système racinaire de l'arbre et touche ainsi à son intégrité ;

Considérant qu'il est possible de creuser le sous-sol de manière verticale de manière à s'éloigner le plus possible de l'arbre remarquable ; qu'il y a dès lors lieu d'éloigner le plus possible toute intervention de l'arbre remarquable repris à l'inventaire (ID : 4934), que ce soit en aérien ou en sous-sol et de limiter le travail du sol à proximité de l'arbre remarquable en creusant verticalement et en installant des palplanches le temps du chantier ;

Considérant que le plan d'aménagement intérieur est qualitatif et respecte le Titre II du RRU à une exception : les chambres pointées comme chambre 3 ne sont pas suffisamment éclairées ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un vélux plus grand pour ces chambres ;

Considérant que les façades ne sont pas très détaillées ; qu'il s'agit d'une construction neuve et que le rendu doit être particulièrement soigné ; qu'il y a dès lors lieu de rendre des plans plus détaillés de la façade avant ainsi que les fiches techniques des portes et châssis et des matériaux choisis (brique, ardoise) ;

Considérant que les entrées ne sont pas assez marquées ; qu'il y a dès lors lieu de marquer davantage les entrées par exemple par l'ajout d'un petit auvent ;

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 :

- faire une proposition qualitative avec 2 lucarnes distinctes à l'avant
- dissocier et limiter la largeur des balcons du 1^{er} étage, à l'arrière, pour faire notamment tomber le brise-vue
- opter pour une solution légère et perméable pour les terrasses dans les jardins
- intégrer les DEP (descentes d'eau de pluie) à l'épaisseur de la façade à l'avant
- prévoir des espèces d'arbre indigène dans le jardin
- prévoir des haies basses entre la voirie et la façade des maisons à construire
- rendre une simulation 3D qualitative de la zone de recul
- prévoir un vélux plus grand pour les chambres numérotées 3 en plans
- rendre des plans plus détaillés de la façade avant ainsi que les fiches techniques des portes et châssis et des matériaux choisis (briques ardoises)
- marquer davantage les entrées par exemple par l'ajout d'un petit auvent

Article 2

de tenir en compte des remarques suivantes lors de la mise en œuvre du permis

- éloigner le plus possible toute intervention de l'arbre remarquable repris à l'inventaire (ID : 4934), que ce soit en aérien ou en sous-sol
- limiter le travail du sol à proximité de l'arbre remarquable en creusant verticalement et en installant des palplanches le temps du chantier

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. 3 – implantation

Titre I, art.4 – profondeur

Titre I, art.6 – hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent.

ADMINISTRATION COMMUNALE