

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38533

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/09/2023

### 5. Dossier PU-38533 - nb

DEMANDEUR

**Monsieur Jean-Pierre Vanoothegem**

LIEU

**BOULEVARD EDMOND MACHTENS 143**

OBJET

la démolition des annexes arrières du rez-de-chaussée affectées au parking pour la création d'un jardin, la modification de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, la modification des façades au niveau du RDC, d'un immeuble de rapport en R+7 de 23 logements.

ZONE AU PRAS

Le bien se situe en zones d'habitation ; dans le périmètre du permis de lotir (PL) 37 délivré le 08/08/1969 ; dans les limites du PPAS 8a TER Mod approuvé en date du 13/02/2014 ;

ENQUETE PUBLIQUE

du 29/08/2023 au 12/09/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS  
- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir  
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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 Jean-Pierre Vanoothegem pour la démolition de l'annexe arrière du rez-de-chaussée affectée au parking pour la création d'un jardin, la modification de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée avant affecté au logement, la modification des façades au niveau du RDC, d'un immeuble de rapport en R+7 de 23 logements sis **Boulevard Edmond Machtens 143** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** et à l'avis de la commission de concertation du **19/09/2023** pour les motifs suivants :

- art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- art. 126§11 Dérogation à un PPAS

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU:

-art 3 (normes minimales de superficie)

-art.10 (surface nette éclairante)

-art 16 (local à ordures ménagères)

-art 18 (local rangement)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **20/08/2023**;

Vu le permis PU-30278 délivré le 13/10/1972 pour la construction d'un immeuble de 21 log en R+7 et 22 places de parking ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.879.15) daté du 20/05/2015 portant sur le changement de destination de bureaux et parking en 7 unités de logements (dont la 7ème n'est pas encore effective) ;

Vu le permis PU-37494 délivré le 01/10/2020, concernant la régularisation du réaménagement du sous-sol et du volume arrière (nouveau parking) ainsi que le changement de destination de deux bureaux au rez-de-chaussée en 2 logements ;

Considérant que le bien se situe en **zone d'habitation** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du **PPAS 8a TER Mod** approuvé en date du 13/02/2014 et le permis de **lotissement 37 ter** délivré du 18/01/1980 ;

Considérant que **la situation légale** du bien reprend un immeuble d'habitation composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 7 étages ainsi que d'une annexe arrière accolée au bâtiment principal s'étendant sur toute la parcelle et sur 1 niveau, soit au rez-de-chaussée ; que l'affectation légale du bien se compose au rez-de-chaussée de deux studios en façade à rue, de l'espace d'entrée et de locaux communs, ainsi que d'une entrée carrossable à droite menant à 22 places de stationnement en intérieur d'îlot ; que les 7 étages accueillent 21 appartements, soit 3 unités par niveau ;

Considérant que **le projet** vise la démolition de l'annexe arrière du rez-de-chaussée pour la création d'un jardin, la modification de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée affecté au logement, la modification des façades au niveau du RDC, de l'immeuble de rapport en R+7 de 23 logements sis Boulevard Edmond Machtens 143 ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à **démolir l'annexe arrière**, légalement affectée au parking et actuellement aménagée en bureaux, et de proposer **un jardin arrière** ; que cette proposition déroge au permis de lotir 37 ter qui préconise une place de parking par logement ; que l'annexe arrière n'a néanmoins jamais été affectée à un espace de parking, que la parcelle se trouve en zone de cour et jardin au PPAS 8Ater approuvé en date du 13/02/2014 et que la suppression de l'annexe arrière permet de respecter les 15m constructibles du PPAS ; que cette proposition permet dès lors une dé-densification de la parcelle et libère une surface de pleine terre importante qui améliore de manière significative les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot suivant la prescription générale 0.6. du PRAS ; qu'en outre, la suppression de l'annexe arrière permet de proposer des logements qualitatifs au RDC, ayant accès et vues sur le jardin arrière

; que la demande visant à remplacer l'annexe arrière par un jardin est par conséquent jugée positive et que la dérogation au permis de lotir est dès lors acceptable ; que le dessin du jardin manque toutefois de détails et paraît pauvre en plantations ; qu'il convient dès lors de proposer une surface plantée arrière plus riche en arbres et buissons, afin de participer au maillage vert favorisant la migration de végétaux et d'animaux ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement existant de la **zone de recul** ; que l'aménagement projeté est constitué principalement de dalles de béton et déroge à l'article 11 du titre I du RRU, à l'article 59 du PPAS et à l'article 5 du lotissement ; que cela ne participe pas à une bonne perméabilité de la parcelle et que les dérogations mentionnées ci-dessus ne peuvent être acceptées ; qu'il convient dès lors de proposer une zone de recul végétalisée conformément aux règlements en vigueur ;

Considérant ensuite que la demande vise le réaménagement intérieur du RDC en proposant un logement 1 chambre et un logement 2 chambres ; que les 2 logements du RDC ont désormais des vues et un accès au jardin arrière, ce qui est positif ; que certaines pièces des logements ne répondent néanmoins pas aux surfaces minimales (cuisines) et à la surface nette éclairante minimale (chambre 1) et dérogent à l'art.3 et 10 du Titre II du RRU ; qu'en outre, le local vélo est de petite taille et que l'absence de place de parking dans le bâtiment rend cet espace vélo indispensable ; que le projet n'envisage pas de local poubelle ou de local rangement au RDC, que cela déroge à l'art 16 et 18 du Titre II du RRU ; que cela correspond à la situation légale et est dès lors considéré comme acceptable ; que des locaux techniques sont placés en façade arrière devant l'espace d'entrée et empêchent un lien visuel avec le jardin arrière, ce qui est regrettable ; qu'il convient dès lors de revoir le plan d'aménagement intérieur du RDC de manière à proposer un local vélo de taille plus conséquente pouvant accueillir 1 vélo/logement ; qu'il convient ensuite de proposer un logement plus fonctionnel au RDC respectant les règlements en vigueur et privilégiant les vues et accès au jardin ; qu'il y a lieu pour finir de libérer l'espace situé devant le hall d'entrée de l'immeuble afin de créer une transparence visuelle depuis ce hall vers le jardin ;

Considérant que la demande vise la modification de la façade sur rue au niveau du RDC ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que la porte d'accès au garage ainsi que les 2 châssis attenants sont supprimés et que 3 nouveaux châssis en aluminium ton naturel sont proposés ; que l'aluminium est considéré comme un matériau noble et durable et que le ton choisi correspond aux châssis aluminium existants, ce qui est positif ; qu'un bardage composite effet bois naturel est proposé pour l'ensemble de la façade sur rue, au RDC ; que celui-ci n'est pas considéré comme un matériau noble et durable et qu'il dénature l'esthétique de la façade existante ; qu'en outre cela ne suit pas les prescriptions du permis de lotir 37 ter et du PPAS 8Ater concernant les matériaux autorisés pour les façades visibles depuis l'espace public ; qu'il convient dès lors de proposer un matériau de qualité pour le revêtement de la façade sur rue, au RDC, afin de préserver l'esthétique de la façade et la pérennité de la construction ;

Considérant que la parcelle est située en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ; qu'il est nécessaire pour cela de prendre contact avec un facilitateur-sol de Bruxelles Environnement et de nous fournir une reconnaissance de l'état du sol (via le formulaire RES) ; qu'il est nécessaire également, dans le cas de présence de produits nocifs dans le sol qui nécessiterait un traitement, de nous fournir la note de l'expert en pollution du sol précisant le traitement opté pour l'assainissement du sol ;

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **21/08/2023** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- agrandir le local vélo de manière à pouvoir accueillir 1 vélo/logement, tout en veillant à proposer un accès aisé au local, pour une utilisation régulière et pratique ;
- créer une transparence visuelle depuis le hall d'entrée de l'immeuble vers le jardin ;
- retravailler le plan du RDC en ne proposant qu'un seul logement et en privilégiant les vues et accès vers le jardin ; veiller à respecter les prescriptions du RRU en terme d'habitabilité ;
- planter la zone de recul avant suivant les prescriptions des règlements en vigueur ;
- proposer, pour le bardage du niveau RDC de la façade sur rue, un matériau noble et durable en harmonie avec l'esthétique de la façade ;
- proposer une surface plantée arrière plus riche en arbres et buissons - consulter les essences à privilégier dans la liste fournie par Bruxelles-Environnement (fournir un plan détaillé du jardin) ;
- fournir le formulaire RES (reconnaissance de l'état du sol) ; dans le cas de présence de produits nocifs dans le sol qui nécessiterait un traitement d'assainissement, fournir la note de l'expert en pollution du sol concernant le mode d'assainissement du sol.

Nota bene : Prendre contact avec un facilitateur-sol de Bruxelles Environnement. L'ensemble de ces études doivent être réalisées par des experts-agrèés par la Région de Bruxelles-Capitale.

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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

*Les dérogations concernant :*

- art 16 du Titre II du RRU (local à ordures ménagères)
  - art 16 du Titre II du RRU (local pour le rangement du matériel de nettoyage)
  - art. 126§11 Permis de Lotir: Dérogation à un permis de lotir
- sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



