

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38661

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

1. Dossier PU-38661 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Abdesselam Seghir

LIEU

RUE SCHEUTBOSCH 127

OBJET

modifier le PU-38417 par l'ajout d'un étage en recul pour l'ajout d'un logement (7 vers 8 logement)

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation - Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde - au sein du PPAS 10' approuvé en date 07/05/2015 du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 1 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 Abdesselam Seghir pour modifier le PU-38417 par l'ajout d'un étage en recul pour l'ajout d'un logement (7 vers 8 logement), **Rue Scheutbosch 127** ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

- plan particulier d'affectation du sol PPAS 10', en ce qui concerne article 11 (toiture), article 30 (aménagement);

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

Considérant que la plainte vise le potentiel élevé en véhicule pour une parcelle de 8 logements et relate des faits de parking sauvage à proximité du projet ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 23/01/2023 ;

Vu l'avis de la CRMS du 16/01/2024 ;

Vu le permis PU-37526, délivré en date du 31/03/2022, pour ART.126/3: la démolition d'une maison unifamiliale pour la construction d'un immeuble de rapport comprenant 6 logements et 7 emplacements de parking, ainsi que l'abattage de 2 arbres

Vu le permis PU-38417, délivré en date du 02/03/2023, pour la modification, sur base de l'art.102 du CoBAT, du permis PU-37.526 pour la division du 1er étage en 2 logements (immeuble passant de 6 à 7 logements au total)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du PPAS 10' approuvé en date 07/05/2015 ;

Considérant que le projet vise l'ajout d'un étage en recul pour l'ajout d'un logement (7 vers 8 logement) ;

Considérant que le volume habitable répond aux prescriptions du PPAS ; que seul le garde-corps des terrasses avant et arrière déroge aux prescriptions du PPAS en ne s'inscrivant pas dans la limite des 55° prévue pour l'implantation d'étage en recul ou de toiture ; qu'ils ont pour effet de prolonger le volume, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en dépassant de 8m la corniche de la référence la plus basse et de 4,5m la faite de sa toiture ;

Considérant que le PPAS prévoit des maxima qui renvoient les hauteurs des constructions le long de cet alignement face au parc ; que les hauteurs de l'existant ne correspondent plus à ce qu'autorise le plan de volume ; qu'un dépassement important du voisin est dès lors autorisable à condition de respecter la volumétrie du PPAS ;

Considérant que la CRMS affirme que si le projet est conforme au PPAS, elle regrette de ne pas avoir été interrogée à son sujet ; qu'elle ne peut que regretter le coté invasif du projet et le manque d'effort d'intégration paysagère, tant dans le traitement de l'architecture que de celui des abords ;

Considérant que le voisin, propriétaire du n°125, s'est déplacé avec le demandeur en commission de concertation et ne s'oppose pas au projet ;

Considérant que la réduction de la zone terrasse permet l'aménagement de toitures vertes ; qu'il y a dès lors lieu de limiter le projet de terrasse à une terrasse latérale et de supprimer les terrasses avant et arrière et de respecter la règle des 55° pour la terrasse latérale et de prévoir des toitures vertes à la place de celles-ci ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout d'un garage au-rez-de-chaussée ; que ceci transforme l'aménagement du logement du rez-de-chaussée sans impacter la qualité du logement qui sur plans reprend un 2 chambres plus bureau mais vu le dimensionnement du bureau, le logement reste

potentiellement un 3ch ; que le nouvel aménagement ne porte dès lors pas atteinte à la mixité de l'immeuble ;

Considérant en revanche que l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée dédouble les voies de garage sur la parcelle ; que cet aspect du projet ne répond pas aux prescriptions du PPAS qui prévoient que ces zones soient aménagées en jardinet et plantées ; qu'en dédoublant les voies de garage, on perd l'aspect de jardinet planté de la zone de recul et on crée un emplacement de parking utilisable devant le garage, ce qui n'est pas acceptable et déroge aux prescriptions du PPAS ;

Considérant également que la zone perméable de la zone de recul étant réduite à 49% au lieu du minima de 50%, ce qui déroge aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que le projet dérogerait à l'article 6 du Titre VIII du RRU sans le garage projeté au rez-de-chaussée ; que ceci est plus souhaitable que la modification des caractéristiques urbanistiques de la zone de recul ; qu'il y a dès lors lieu de modifier l'aménagement projeté au rez-de-chaussée et de rester sur l'aménagement autorisé ;

Considérant que le dessin du garde-corps de la terrasse attachée à l'étage en recul diffère du modèle des étages inférieurs, ce qui n'est pas acceptable pour des raisons d'esthétique et d'homogénéité du bâtiment ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser le garde-corps de la terrasse de l'étage en recul selon le même modèle que les étages inférieurs ;

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, à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- limiter le projet de terrasse à une terrasse latérale (les limites avant et arrière de cette terrasse sont les mêmes que les limites de l'étage en recul) et de supprimer les terrasses avant et arrière
- le garde-corps de la terrasse latérale ne peut dépasser la ligne des 55° tracée depuis la façade
- supprimer les garde-corps à l'avant et à l'arrière pour ne garder qu'un garde-corps périphérique à la terrasse latérale et prévoir des toitures végétales à la place de ces terrasses
- réaliser le garde-corps de la terrasse de l'étage en recul selon le même modèle que les étages inférieurs
- modifier l'aménagement projeté au rez-de-chaussée en revenant à l'aménagement autorisé pour préserver l'aspect perméable et planté de la zone de recul (pas d'emplacement de parking supplémentaire autorisé)

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. 5 – hauteur de la façade

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre VIII, art.6 - parking

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be a name, possibly starting with 'C' and 'P'.