

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38308

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/01/2023

### 10. Dossier PU-38308 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Sedat Tuncer</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE FIK GUIDON 13</b>
<u>OBJET</u>	l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/01/2023 au 17/01/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - 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 Monsieur Sedat Tuncer pour l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, **Rue Fik Guidon 13** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/01/2023 au 17/01/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 22/12/2022 ;

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 comprend un immeuble R+2+T de 3 logements (1 logement par niveau + combles non habitables) ; que la volumétrie légale de cet immeuble comprend un volume principal à rue et une annexe ;

Considérant que le projet vise l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée ; que celle-ci sera d'une profondeur équivalente à l'annexe R+2 existante ; qu'elle dépasse en profondeur le voisin le moins profond (le n°15) de 5,20m et le plus profond (le n°11) de 3,40m (et non de 2,20m comme indiqué en plan) ;

Considérant que le projet dépasse en hauteur de +/- 40cm le profil mitoyen le plus haut (le n°11) ; et de +/- 3 mètres le plus bas (le n°15) que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois que du côté du moins profond (le n°15), l'annexe projetée est couverte en hauteur et en profondeur par l'annexe existante ; que de l'autre côté, le voisin dispose d'un pare-vue couvrant l'annexe existante sur environ 4,50m de profondeur ; que le rehaussement du mur mitoyen se fait sur une profondeur de moins d'1m ; qu'ainsi, l'impact urbanistique est très léger ;

Considérant, de plus, que les 2 voisins ont chacun une annexe au rez-de-chaussée mais que celles-ci ne sont pas accolées à la limite mitoyenne du n°13 ; que l'annexe du n°15 dépasse son volume principal de +/- 5m ; que l'annexe du n°15 dépasse son volume principal de +/- 7,3m et dépasse ainsi la profondeur projetée du n°13 de +/- 1m ; que le dépassement de l'alignement arrière du n°11 peut ainsi être ramené à moins d'1m ;

Considérant que la situation projetée conserve une profondeur de zone de cour et jardin de +/- 10m ;

Considérant, en outre, que l'annexe sert à l'augmentation de la surface habitable d'un logement existant et non à l'augmentation de la densité en logement, ce qui est plus favorable ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté répond au Titre II du RRU ;

Considérant toutefois que pour répondre au Titre II du RRU, le projet prévoit un grand lanterneau en surplomb de l'annexe projetée ; que des vues non désirables depuis le n°11 peuvent être générées sur le séjour projeté ; qu'il y a dès lors lieu d'appliquer un film translucide sur ce lanterneau ;

Considérant également que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; qu'il y a dès lors lieu d'aménager une toiture végétale sur la toiture plate projetée ;

Considérant que la porte d'entrée en bois, à régulariser, a été remplacée par une porte en PVC entre 2019 et 2022 ; que la porte telle que reprise sur plan n'existe plus ;

Considérant que les châssis des étages, à régulariser, sont en PVC ;

Considérant que bien que la perte de la porte en bois est regrettable, le projet ne se situe pas en ZICHEE ; que les châssis en PVC remplacent des châssis en aluminium possiblement posés au moment du PU-29493 de 1967 ; que la porte et les châssis en PVC sont acceptables ;

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

- aménager une toiture végétale sur la toiture plate projetée et déplacer le lanterneau au plus près de la façade arrière principale pour permettre la végétalisation de la toiture

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- appliquer un film translucide sur le lanterneau surplombant l'annexe projetée

*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. 4 – profondeur*

*Titre I, art.6 – hauteur*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

