

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38508

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

3. Dossier PU-38508 - jb

DEMANDEUR

**Monsieur et Madame Sarah - Romain - Nina ERMAN - LISSOIR - WILLEMS
RUE VANDERNOOT 32**

LIEU

OBJET

la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 2e entresol, de la création d'un escalier vers la pointe de toiture et de la modification des châssis/porte en façade avant ainsi que la création d'une lucarne, d'un lanterneau et la modification de baies en façade arrière
- En zone mixte - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II (PARTIE A) approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992.

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

du 06/06/2023 au 20/06/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 Romain LISSOIR, Madame Sarah ERMAN et Madame Nina WILLEMS pour la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 2e entresol, de la création d'un escalier vers la pointe de toiture et de la modification des châssis/porte en façade avant ainsi que la création d'une lucarne, d'un lanterneau et la modification de baies en façade arrière, **Rue Vandernoot 32** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/06/2023 au 20/06/2023** 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)

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne l'article 2.0.1 (ampleur des bâtiments), l'article 2.1.1.2.1 (formes de toiture)

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 25/05/2023 ; qu'il s'agit toutefois, suite à analyse approfondie d'un dossier sans avis du SIAMU vu qu'il n'y a pas de changement au niveau du nombre et de la répartition des logements, du compartimentage ou des parties communes ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II (PARTIE A) approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992 ;

Considérant que le projet vise la régularisation d'une annexe au 2^e entresol ; que cette annexe dépasse de 4,50m la volumétrie autorisée par le PPAS ; qu'elle dépasse les 2 volumes des annexes voisines de +/- 2 m ; qu'en plus de déroger au PPAS, le projet déroge aussi aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'annexe à régulariser au 2^e entresol tend à accentuer l'effet de couloir étroit de la cour du projet et met celle-ci dans l'ombre, ce qui est regrettable ;

Considérant toutefois que cette annexe est présente sur les plans de situation existante du PPAS et est donc antérieure à 1992 ; qu'elle répond à la réglementation en vigueur au moment de sa construction en ne dépassant pas les ¾ de la parcelle (règlement de la Bâtisse pour l'Agglomération de Bruxelles de 1975) ; que la régularisation de l'annexe au 2^e entresol est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise également la régularisation d'une petite annexe au rez-de-chaussée ; que celle-ci date d'entre 2004 et 2009 ;

Considérant que cette annexe dépasse la profondeur des annexes des 2 voisins de façon importante (de 4,6m pour le plus profond et 6m pour le moins profond) ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois que l'annexe à régulariser au rez-de-chaussée est établie à 3 mètres de la limite mitoyenne du voisin le moins profond ; qu'elle ne dépasse pas la hauteur du mur mitoyen et n'impacte pas urbanistiquement l'autre voisin ; que la parcelle reste suffisamment végétalisée malgré la présence de celle-ci ; qu'elle a pour utilité d'éviter que la pluie ne pénètre vers la cave ; que la régularisation de l'annexe au rez-de-chaussée est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet tend à améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot en proposant des toitures végétales sur ces annexes pour répondre à la prescription 0.6 du PRAS ; que ceci est acceptable vu la date de construction de la plupart des annexes antérieure au PRAS ;

Considérant que le projet crée un lanterneau au-dessus de l'annexe de droite, au rez-de-chaussée ; qu'il est compris entre 2 annexes existantes de droit (l'annexe de gauche du projet et l'annexe du voisin) ; qu'il ne génère dès lors aucune dérogation au Titre I du RRU ; que ce lanterneau permet d'augmenter l'éclairage naturel d'un logement existant ; qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ; que cette lucarne est à moins de 1 m des limites parcellaires (0.75m), ce qui déroge aux prescriptions volumétriques du PPAS ; que cette lucarne permet l'augmentation de l'habitabilité du logement existant dans les combles ; qu'elle n'a pas d'incidence urbanistique sur les voisins ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la création d'un escalier vers la pointe de toiture ; que cet escalier donne accès à un grenier dont la surface ne permet pas, si l'on se réfère aux prescriptions du Titre II du RRU, la création d'une pièce habitable et encombre les pièces de vie habitable, ce qui est regrettable ; qu'il s'agit néanmoins d'un logement existant ; que son aménagement reste acceptable même si pas idéal ; que la régularisation de la création d'un escalier vers la pointe de toiture est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en bois aux divisions conformes à l'origine en façade avant, ce qui est positif ; que selon affirmation des demandeurs en séance de commission de concertation, il y aura une aération type Invisivent sur les châssis ; que celle-ci ne pourra être visible depuis la rue ; qu'il y a dès lors lieu d'effectuer la pose des aérations de fenêtre de façon cachée ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement d'une baie existante en façade arrière ; que ceci n'impacte pas les voisins d'un point de vue urbanistique ; que cela permet un meilleur éclairage d'une annexe existante légalement ; que ceci est dès lors acceptable ;

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 FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

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

- pour la rénovation des châssis, utiliser une solution type « Invisivent » cachés pour que les aérations de fenêtre ne soient pas visibles depuis la rue

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

- Titre I, art. 6 - toiture

- Titre I, art. 4 - profondeur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

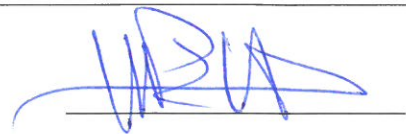
Les dérogations au PPAS Léopold II – partie a

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

