

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38066

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2022

### 16. Dossier PU-38066 - nb

DEMANDEUR

**AADES S.P.R.L. Madame Nasera CHECHAOUI**

LIEU

**RUE OSSEGHEM 221**

OBJET

la construction d'un immeuble de R+2+T pour 5 logements et 3 emplacements voitures. ART126 : la construction d'un immeuble R+2 de 3 logements avec profession libérale en RDC et 2 emplacements voitures le bien se situe en zone d'habitation et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS 8A ter », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PM Tot » en date du 13/02/2014.

ZONE AU PRAS

du 06/09/2022 au 20/09/2022 – 2 courrier(s) de remarques

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (profondeur escalier extérieur)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- 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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par AADES S.P.R.L. représentée par Madame Nasera CHECHAOUI pour la construction d'un immeuble de R+2 de 3 logements et d'une profession libérale en rez-de-chaussée + 2 emplacements voitures, modifiant la demande initiale portant sur la construction d'un immeuble de R+2+T pour 5 logements et 3 emplacements voitures, **Rue Osseghem 221** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/08/2021 au 14/09/2021** pour les motifs suivants :

- dérogation à un PPAS , Art. 126§11
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur toiture de la construction par rapport aux toitures des mitoyens);

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du **21/09/2021** sur la demande initiale portant sur « *la construction d'un immeuble de R+2+T pour 5 logements et 3 emplacements voitures* » et dont la teneur suit;

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

- *plan particulier d'affectation du sol (PPAS 8a Ter Mod), en ce qui concerne la plantation des arbres (art 66§5) et la largeur des garages dans la façade (art. 12)*
- *Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :*
  - o *article 4 du Titre I (profondeur)*
  - o *article 6 du Titre I (hauteur)*
  - o *article 3 du Titre II (superficie minimale)*
  - o *article 9 du Titre IV (largeur couloir)*
  - o *article 10 du Titre IV (portes)*
  - o *article 6 du Titre VIII (emplacements voiture)*

*Considérant que 6 courrier de remarques avec 1 demande d'être entendu ont été introduit lors de l'enquête publique; que les remarques portent sur l'impact de la profondeur de la construction et de l'étage en recul, le nombre de logements trop élevé, le manque d'emplacements voiture, la suppression de deux emplacements dans la rue, l'incompatibilité du projet avec la typologie dominante dans le quartier (logements unifamiliales) ;*

*Vu la demande de l'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/08/2021 ;*

*Considérant que le bien se situe en zones 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 ;*

*Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de R+2+T pour 5 logements et 3 emplacements voiture ;*

*Considérant que la parcelle consiste en un terrain à bâtir d'une largeur de 11,13m et d'une profondeur de 18,3m ; que les deux parcelles voisines sont construites avec un gabarit de R+2, et d'une profondeur de 11,5m pour le voisin de gauche et d'une profondeur de 8,6m pour le voisin de droite ; qu'une véranda de 1,5 m est construite sans autorisation contre la façade arrière du voisin de gauche ;*

*Considérant que cette section de la rue Osseghem se caractérise par des maisons unifamiliales et des petits immeubles de 2 ou 3 logements de R+1+T et R+2 ; que le bâtiment de gauche, n°223, est déjà l'un des plus grands bâtiments de la rue en hauteur et profondeur ;*

*Considérant que le projet propose une construction d'une profondeur de 13m au niveau rez-de-chaussée et 11,5m aux étages ; que la profondeur de 13m au niveau rez-de-chaussée dépasse le voisin de gauche de 1,5m et le voisin de droite de 4,4m et déroge dès lors à l'article 4 du Titre I du RRU ; qu'à l'étage la profondeur s'aligne au voisin de gauche et dépasse la profondeur du voisin de droit de 3m ; que la profondeur ne dépasse pas la zone constructible du PPAS de 13m ; qu'une profondeur de 13m est courante pour les bâtiments résidentiels ; que cependant, le profil proposé du bâtiment a un impact important sur le voisin de droite, avec un mur aveugle sur 3 niveaux d'une profondeur de 4,4m au niveau rez-de-chaussée et 3m à l'étage ;*

*Considérant que la demande prévoit une hauteur de R+2+T ; que la corniche ne dépasse pas la hauteur du voisin de gauche ; que l'étage en recul dépasse la hauteur des deux voisins et déroge dès lors à l'article 6 du Titre I du RRU ; que l'étage en recul est conforme aux prescriptions du PPAS ; que la proposition dépasse cependant largement la hauteur moyenne de la rue, entraînant un impact supplémentaire sur l'ensoleillement des jardins et risque de constituer un précédent pour la construction d'étages supplémentaires en recul ailleurs dans la rue ;*

*Considérant qu'un bow-window d'une largeur de 7,4m est prévu aux étages en façade à rue ; que la largeur ne dépasse pas 2/3 de la largeur de la parcelle ; qu'une hauteur de 2,5m est maintenue par rapport au niveau du trottoir ; que cependant, la profondeur de 1m a un grand impact sur l'ensemble de la rue ; qu'il est souhaitable de limiter cette saillie à 70 cm ;*

*Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le volume du bâtiment est conforme aux prescriptions du PPAS ; toutefois, que les prescriptions constituent des limites maximales et non des gabarits obligatoires ; que les dérogations au Titre I du RRU en hauteur et profondeur impacte fortement la qualité de vie du voisin de droite et les caractéristiques urbanistiques générales de la rue ; que dès lors le volume ne répond pas suffisamment au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que le programme consiste en 5 logements, dont 2 studios, 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 3 chambres ; que le programme répond à la demande de la commune de prévoir au moins 20% de grands logements ; que, toutefois, à l'exception du grand appartement, seuls des petits logements sont prévus ; que ces typologies et le nombre de logements par hectare sont peu compatibles avec les caractéristiques urbanistiques du quartier (maisons unifamiliales et petits immeubles de 2-3 logements) ; que dès lors le programme prévoit trop de logements de petite taille ;*

*Considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU, bien que de manière minimale ; que le studio au deuxième étage propose deux locaux habitables différenciés qui n'atteignent pas le minimum de 22m<sup>2</sup> ; que le studio déroge dès lors à l'article 3 du Titre II du RRU ; qu'étant donné la conformité limitée de tous les logements aux normes d'habitabilité, une dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant qu'un studio et non le grand appartement est relié au jardin ; que le coin salon du studio au rez-de-chaussée ne bénéficie pas de la lumière du jour tandis que la salle de bains et la buanderie sont placés en façade ; que l'espace de vie du grand logement ne mesure que 2,1 m de large au milieu ; que les pièces de jour et de nuit ne sont pas toujours situées l'une au-dessus de l'autre, ce qui peut donner lieu à des nuisances sonores entre voisins ; que les appartements d'une chambre à coucher ne disposent pas d'espace extérieur ; que les logements ne répondent dès lors pas tout-à-fait au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que les locaux communs ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité du Titre IV du RRU, en ce qui concerne la largeur du couloir d'entrée (art. 9) et la largeur du mur dans le prolongement de la porte fermée du côté de la poignée (art. 10) ; que des dérogations à la réglementation ne peuvent être justifiées pour un nouveau bâtiment résidentiel ;*

*Considérant que la demande prévoit 3 emplacements voiture pour 5 logements et déroge dès lors à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; que la configuration de la parcelle ne permet pas de prévoir plus d'emplacements ; que plusieurs remarques portent sur les problèmes de stationnement dans le quartier ; que le projet prévoit dès lors trop de logements par rapport à la capacité de stationnement du site ;*

*Considérant que deux locaux vélos sont prévus, dont un local pour 4 vélos au niveau rez-de-chaussée et un local pour 4 vélos dans les caves ; que les caves sont difficilement accessibles et ne répondent dès lors pas à l'article 17 du Titre II du RRU ; que, compte tenu de la dérogation par rapport au nombre de places de stationnement, un local vélo facilement accessible est indispensable pour tous les logements ;*

*Considérant que la demande prévoit l'abattage de deux arbres de haute tige ; que conformément l'article 66§5 du PPAS, pour tout abattage d'un arbre à haute tige, un nouvel arbre à haute tige sera planté au sein de la zone ; qu'il convient dès lors de planter deux arbres dans le jardin ;*

*Considérant que la composition de la façade est généralement qualitative et équilibrée ; que cependant, au niveau rez-de-chaussée, 2 portes de garage (simple + double) sont prévues, rendant ce niveau presque entièrement aveugle, ce qui déroge à l'article 12 du PPAS (que les garages ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et du rez-de-chaussée en particulier et n'occupent pas toute la largeur de la façade) ; que la dérogation n'est pas justifiée dans la note ;*

*Considérant que la demande prévoit un traitement de la façade en brique de teinte gris-beige, des châssis en aluminium thermo-laqué de teinte noire, des garde-corps en verre et des portes de garage en panneau de façade teinte noir ; que les matériaux proposés sont de qualité et de durabilité élevées et forment un ensemble cohérent ; que, toutefois, la teinte noire des portes de garage, compte tenu de leur grande largeur, est très présente et ne s'intègre pas harmonieusement dans l'ensemble de la rue ; qu'il est donc nécessaire de prévoir une teinte plus claire ;*

*Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le volume du bâtiment et le nombre de logements dépassent la capacité de la parcelle et ne s'intègrent pas suffisamment aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ; que le projet entraîne dès lors une densification trop élevée de la parcelle ;*

*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 DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet »**

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **12/04/2022** ;  
Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;  
Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'article 126/1 du CoBAT, l'objet de la nouvelle demande porte sur « la construction d'un immeuble de R+2 de 3 logements avec profession libérale en rez-de-chaussée et 2 emplacements voitures »

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/09/2022 au 20/09/2022** et est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Dérogation à un PPAS, art. 126§11 (profondeur escalier)
- Art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne)
- Art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, aux:

- Plan particulier d'affectation du sol (PPAS 8a Ter Mod), en ce qui concerne l'emplacement du garage dans la façade (art. 12- maximiser le nombre de places en voirie)
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - l'art. 4 du titre IV du RRU (largeur couloir d'entrée)
  - l'art 6 du titre VIII du RRU (nombre de places de stationnement) ;

Considérant que 2 courriers de remarques ont été introduits lors de l'enquête publique ; que le courrier de Mme Belghiti Hafsa et M. Lamrani Ala Oui Abdelaziz habitant le bâtiment de droite n° 215 rue Osseghem conteste la profondeur de la construction qui entrainerait une perte de luminosité dans leur logement ; que le courrier de M.Arnami Abderrahim habitant le bâtiment n° 221, (soit à droite du n° 215) conteste la profondeur de la construction qui diminuerait la luminosité dans leur logement ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente datant du **09/09/22** ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble R+2 de 3 logements, dont 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 1 chambre, et un espace pour une profession libérale en rez-de-chaussée, ainsi que 2 emplacements voitures ; que la demande précédente portait sur la construction d'un immeuble de R+2+T pour 5 logements ; que la nouvelle typologie rend compatible le projet avec les caractéristiques urbanistiques du quartier (maisons unifamiliales et petits immeubles de 2-3 logements) ; que le programme répond au souhait du Collège de prévoir au moins 20% de grands logements ; que l'activité profession libérale au rez-de-chaussée, bien que pas obligatoire en zone d'habitation, est positive car permet de proposer une façade ouverte à l'espace public ;

Considérant que le projet propose une construction d'une profondeur de 13 et 11,5 m au niveau rez-de-chaussée, et de 11,5m aux étages ; que la partie gauche de 13m de profondeur dépasse le voisin de gauche le plus profond de 1,5m et déroge dès lors à l'article 4 du Titre I du RRU ; que la partie droite du bâtiment devient moins imposante en dépassant de 2,94 m le voisin de droite, au lieu des 4,4m de la demande initiale, ce qui constitue une amélioration; qu'à l'étage, la profondeur s'aligne à celle du voisin de gauche et dépasse celle du voisin de droite de 2,94m ; que le bâtiment ne dépasse pas la zone constructible du PPAS de 13m et que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU serait dès lors acceptable ; que l'escalier extérieur se situe cependant en dehors de la bande de 13m du PPAS et que ce dépassement n'est dès lors pas acceptable;

Considérant que la demande prévoit un bâtiment en R+2 ; que la hauteur de la toiture plate du bâtiment s'aligne avec celle du voisin de gauche et dépasse de 0,92m le voisin de droite ; que la hauteur du bâtiment s'accorde dès lors avec celle des constructions environnantes, ce qui est positif ;

Considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que l'appartement 3 chambres situé au R+1 a un plan quelque peu tortueux avec des couloirs étriqués ; que les chambres 1 et 2 ont une forme étroite peu conviviale ; que l'appartement du R+1 ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il conviendrait de revoir son aménagement intérieur ;

Considérant que le couloir d'accès au local vélo et à la profession libérale dispose d'une largeur de 0,9m non conforme aux normes d'accessibilité du Titre IV du RRU (largeur couloir d'entrée) ; que des dérogations à la réglementation ne peuvent être justifiées pour un nouveau bâtiment résidentiel et que la largeur de 0,9m n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit 2 emplacements voiture pour 3 logements ce qui déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU (nombre de places de stationnement) ; que le projet propose cependant un local vélo relativement large à 8 places ; que la suppression d'1 place de voiture par rapport à la demande précédente est positive car elle améliore l'expression architecturale de la façade en rez-de-chaussée et favorise le bon aménagement des lieux ; que le garage n°2 ajoute une forte opacité sur rue et engendre un espace intérieur peu qualitatif pour la profession libérale, ce qui est regrettable ;

Considérant que la demande prévoit un bow-window d'une profondeur de 70 cm et que ce dépassement a un impact plus léger sur la rue que la demande précédente ; que le bow-window complexifie toutefois la façade sans pour autant proposer un aménagement intérieur satisfaisant ; qu'il permet d'ajouter la surface nécessaire aux 2 appartements du R+2, mais ne crée pas des espaces qualitatifs pour les chambres (coins et angles vitrés peu adaptés aux chambres 2 et 3) ; que le bow-window amène dès lors une complexité au projet qui paraît peu justifiée au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le traitement de la façade propose des baies décalées d'un niveau à l'autre et crée une dynamique horizontale qui se distingue du vocabulaire architectural environnant plus traditionnel ; qu'un acrotère fin souligne le contour de la toiture plate ; que les bâtiments voisins ont des corniches d'épaisseur importante qui marquent plus nettement le haut de leur façade ; que la façade ne s'inspire pas des détails des constructions voisines ; qu'elle ne s'accorde pas dès lors de façon harmonieuse avec l'architecture de la rue, ce qui est regrettable ;

Considérant que la demande prévoit un traitement de la façade en brique de teinte gris-beige, des châssis en aluminium de teinte gris anthracite, des garde-corps en verre, des panneaux de façade en teinte gris anthracite et des portes de garage en panneau de façade teinte gris anthracite ; que les matériaux proposés sont de qualité et de durabilité élevées ; que la teinte gris-beige des briques s'accorde bien avec les teintes des façades avoisinantes ; que par conséquent la nature et teinte des matériaux choisis forment un ensemble cohérent ;

Considérant que le bâtiment comporte une toiture plate non accessible d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup>, où sont placés des panneaux solaires ; que l'ensemble de la surface de la toiture n'est pas végétalisée et qu'elle déroge dès lors à l'article 13 au titre I du RRU concernant la verdurisation des toitures plates non accessibles ; que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités

paysagères des intérieurs d'îlots ; que la pose de panneaux solaires ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser la toiture et que la proposition d'une toiture plate non accessible non verdurisée n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage de deux arbres à haute tige mais prévoit également la plantation de 2 autres arbres à haute tige et est dès lors conforme à l'article 66§5 du PPAS ; que toutefois la plantation de 2 arbres à haute tige ne paraît pas essentielle dans ce cas-ci, dans la mesure où le jardin arrière n'est pas de taille importante et que la présence de 2 arbres à haute tige risquerait de réduire la quantité de lumière entrant dans les logements ; qu'il serait dès lors possible d'implanter 1 seul arbre à haute tige dans le jardin arrière ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "*Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois.*" ; que le projet se trouve à proximité d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD, qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussées tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ; que l'aménagement paysager du projet devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 8 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ; que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ; que l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelle que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle et que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant, pour les raisons énoncées ci-dessus, que le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DEFAVORABLE UNANIME**,

DELEGUES

SIGNATURES

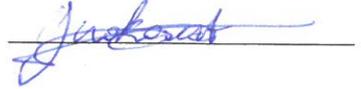
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



