

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38485

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/07/2023

### 6. Dossier PU-38485 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Charlotte Richard</b>
<u>LIEU</u>	<b>CLOS DES ROSACÉES 4</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la modification de la façade, de la construction d'une cave supplémentaire, de l'agrandissement de la terrasse et de la construction de murs de jardin d'une maison unifamiliale R+2
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation à prédominance résidentielle - Le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir (59)-Le bien se situe 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.-
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 20/06/2023 au 04/07/2023 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

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 Madame Charlotte Richard pour la régularisation de la modification de la façade, de la construction d'une cave supplémentaire, de l'agrandissement de la terrasse et de la construction de murs de jardin d'une maison unifamiliale en R+2, située **Clos des Rosacées 4** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 20/06/2023 au 04/07/2023**, et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :  
- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir ;

Considérant qu'1 courrier de remarque et 1 demande d'être entendue ont été introduits, lors de l'enquête publique, par Mme Sylvie Van Enys habitant la maison voisine située Clos des Rosacées 2 ; que ce courrier décrit, pour la maison Clos des Rosacées 4, les éléments jugés non conformes au permis délivré ; que Mme Van Enys souligne également une mauvaise gestion des eaux sur la parcelle (zone

de recul peu perméable, terrasse arrière en béton, terrain surélevé etc..) qui aurait pour effet de créer des nuisances/dégâts sur le terrain et la construction sis Clos des Rosacées 2;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme **PU-37487** délivré en date du 05/12/2019, concernant la construction d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que 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 et dans le périmètre d'un permis de lotir (PL 59) ;

Considérant que la situation légale du bien, sis **Clos des Rosacées 4**, se présente sous la forme d'une maison unifamiliale en R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages), composé de 3 chambres et avec garage ; que le projet est implanté sur le dernier terrain d'un lotissement constitué de bâtiments en continu ; que le terrain voisin à droite reste à bâtir ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la modification de la façade, de la construction d'une cave supplémentaire, de l'agrandissement de la terrasse et de la construction de murs de jardin arrières de la maison unifamiliale;

Considérant que la nouvelle cave ne déroge pas aux règlements en vigueur ; qu'elle respecte la profondeur autorisée ; que la demande de régularisation de la cave est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de l'extension de la terrasse ; que cette dernière s'étend désormais sur toute la largeur de la parcelle, en prolongement des espaces de vie du rez-de-chaussée (séjour - salle à manger) ; que cela participe au bon aménagement des lieux et que la demande de régularisation de la terrasse est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit en limites séparatives, côté jardin, des murs en gabion de 3m de profondeur (pris à partir de la face postérieure de la construction) sur 2,32m de hauteur ; que cela déroge au permis de lotir n°59 qui prescrit des murs de clôture en maçonnerie de 2,2m de haut sur 3m de profondeur mais que cela ne nuit pas au bon aménagement des lieux et est dès lors acceptable ;

Considérant que la partie émergente du mur pignon de gauche qui donne chez le voisin n'a pas été traitée ; que l'architecte précise dans sa note explicative son intention de la traiter mais qu'il ne mentionne pas le matériau ou la couleur envisagés ; que le PPAS préconise d'utiliser pour les murs pignon des matériaux de qualité ; qu'il convient dès lors proposer un matériau de qualité pour le mur pignon, de type enduit ou un matériau similaire au matériau de la façade ;

Considérant que la demande souhaite régulariser les modifications effectuées en façade sur rue ; que la situation de droit relie dans une même baie la porte d'entrée à celle du garage et que les 2 portes sont séparées en situation existante ; qu'en outre la porte de garage n'est plus alignée au châssis du dessus et que le garde-corps est placé dans l'embrasure des baies ; que ces modifications par rapport au permis délivré paraissent mineures mais cassent l'équilibre de la composition d'origine, ce qui est regrettable ; que, concernant les matériaux de façade, le garde-corps est en verre avec une main



courante couleur or ; que cela ne correspond pas à la situation légale et ne respecte pas les règlements en vigueur ; que le permis de lotir préconise du métal inaltérable pour les garde-corps ; que le garde-corps en verre reste néanmoins relativement discret en façade et que la dérogation au permis de lotir est dès lors acceptable ; que la porte de garage paraît être en PVC imitation bois ; que le PVC n'est pas un matériau qualitatif et durable et qu'il convient de veiller à proposer une porte de garage en bois, de ton similaire au bois de la porte d'entrée et des châssis des étages ;

Considérant ensuite, concernant la verdurisation de la parcelle, que le permis délivré en date du 05/12/2019 (PU-37487) prévoit la plantation de 2 arbres à haute tige et l'aménagement d'une large bande plantée en zone de recul, le long de la limite séparative avec le voisin de gauche ; qu'aucun arbre n'a été planté à ce jour mais que la présente demande propose la plantation de 2 arbres à haute tige dans le jardin arrière , dans le respect des intentions du permis de lotir, ce qui est positif ; que la largeur de la bande prévue en zone de recul a été légèrement réduite en raison de la nouvelle position de la porte de garage ; que cette bande perméable n'a pas été végétalisée conformément aux exigences du RRU et qu'il convient dès lors de la verduriser ; que le reste de la zone de recul est en gravier ; que cela est acceptable puisqu'elle est dédiée aux accès garage et porte d'entrée' ;  
Considérant que la toiture plate n'a pas été verdurisée, que cela ne répond pas aux conditions du permis PU-37487 délivré ; qu'il convient dès lors de végétaliser la toiture plate non accessible ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- prévoir un matériau de qualité durable pour la finition du mur mitoyen de gauche, type enduit ou un matériau similaire au matériau de façade ;
- végétaliser la toiture plate (prévoir une épaisseur de minimum 10 cm de substrat);
- fournir la fiche technique pour la porte de garage (preuve du matériau)

#### Article 2

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

- Planter la bande perméable située dans la zone de recul avant
- Veiller à bien replanter 2 arbres à haute tige dans le jardin
- Veiller à ce que le système d'évacuation des eaux de pluie proposé soit efficace et qu'il n'y ait pas de rejet des eaux de pluies sur les parcelles voisines et tendre vers un zéro rejet à l'égout.
- Veiller à ce que la zone de recul soit perméable (fournir des photos du revêtement en gravier).

*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.*

*La dérogation au Permis de Lotir concernant le matériau des garde-corps est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.*

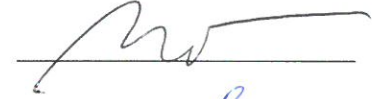
DELEGUES

SIGNATURES

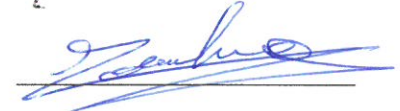
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

