



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

17/07/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Monsieur T. JACOBS, membre BDU-PATRIMOINE CULTUREL
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine

Dossier 17491 – Demande de S.P.R.L. BENAG pour construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, rue Jacques Bassem 103

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : **construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot**

ENQUETE : du **5/03/2020** au **19/03/2020** (interrompue le 16/03/2020 suite à la crise du Covid-19) puis du **18/06/2020** au **21/06/2020**, 6 lettres de réclamations dont une comportant 26 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- L'absence d'éléments nouveaux qui permettraient de justifier une appréciation différente de la présente demande
- Les nuisances du chantier
- Les vis-à-vis entre la maison projetée et les façades arrières des maisons voisines
- L'absence de garage supplémentaire pour le nouveau logement
- La crainte que le passage existant à gauche de la parcelle (servitude) soit utilisé comme passage carrossable ou emplacement de stationnement et la sécurisation de ce passage depuis la rue
- Le maintien d'un bouleau
- Le statut de la société demanderesse, constituée pour une durée limitée au 30/09/2020
- La 2^{ème} servitude, qui appartiendrait à M. DEKNOP, propriétaire du n°109 avenue J. Bassem
- Les documents mis à l'enquête publique et le délai de celle-ci
- La situation de droit du bien au regard des 4 précédentes demandes de permis d'urbanisme introduites pour le bien et l'absence de dérogations octroyées par le Fonctionnaire Délégué

dans le cadre de ces permis pour le logement projeté en intérieur d'îlot

- Les obligations de la demanderesse liées aux injonctions du Fonctionnaire Sanctionnateur et de Bruxelles-Environnement
- Les modifications mineures du projet qui ne sont pas de nature à remettre en cause les motifs ayant justifié les avis négatifs et refus des précédentes demandes
- Les nuisances, notamment sonores, du projet sur l'intérieur d'îlot malgré les aménagements visant à en diminuer l'impact
- L'illégalité des constructions préexistantes en intérieur d'îlot, dont se prévaut la demanderesse et qui justifient, selon elle, « l'amélioration esthétique et qualitative environnementale » du projet
- L'application concrète de la disposition générale 0.6 du PRAS par le maintien d'un aménagement de zones de cours et jardin plantées en pleine terre

MOTIFS : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur DALOZE, représentant la demanderesse, Monsieur STANDAERT, son conseil, Monsieur DE MEULEMEESTER, l'architecte, Monsieur GILLET, conseil de Madame KELLER-NOELLET, Monsieur et Madame BERTIAUX-VANHUYCK, Madame GHENNE, Messieurs VERHELST, THIJS et DADIC, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que la présente demande fait suite à plusieurs dossiers de demande de permis d'urbanisme ;

Vu le permis d'urbanisme n°15850, délivré en date du 2 septembre 2014, attaqué au Conseil d'Etat le 14 novembre 2014 et pour lequel le Conseil d'Etat a déclaré le recours sans objet le 26 octobre 2016 ;

Vu le permis d'urbanisme n°16219, délivré le 27 octobre 2015, visant à démolir un immeuble existant (ancien garage), reconstruire un immeuble à 3 appartements à front de rue ;

Considérant que la construction de l'immeuble en intérieur d'îlot avait été entamée et avait fait l'objet d'un arrêt de chantier pour non-respect du permis délivré ;

Considérant qu'un PV d'infraction a été dressé (PV 2016-15) pour, entre autres, le maintien de la dalle et de murs extérieurs (en fond de parcelle et côté mur mitoyen droit) de l'ancienne construction en infraction ;

Vu le permis d'urbanisme n°16675, délivré le 9 mai 2017, visant à la régularisation, suite à PV d'infraction, des modifications en façade avant d'un immeuble de 3 logements ;

Vu le permis d'urbanisme n°16962, refusé le 10 juin 2018, visant à construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que, contrairement à ce qui est affirmé dans la note explicative, seul le permis d'urbanisme 15850 a autorisé la construction en intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle sur laquelle vient s'implanter le projet a également fait l'objet d'une division, visant à créer une parcelle indépendante en intérieur d'îlot et notifiée au Collège des Bourgmestre et Echevins par Me LEBON en date du 14 avril 2016 ;

Considérant que la parcelle objet de la présente demande (lot 2) et située en intérieur d'îlot se voyait réservée, selon la déclaration du notaire, une destination de jardin ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis ses remarques et notifié celles-ci au notaire en date du 4 mai 2016 ;

Considérant que l'article 103 du CoBAT ne trouve pas à s'appliquer dans le cas présent, au vu de l'absence de création de voie de communication ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du **5/03/2020** au **19/03/2020** (enquête interrompue le 16/03/2020 suite à la crise du Covid-19) puis du **18/06/2020** au **21/06/2020** et que six lettres de réclamation, dont une pétition comportant 26 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'absence d'éléments nouveaux qui permettraient de justifier une appréciation différente de la présente demande
- Les nuisances du chantier
- Les vis-à-vis entre la maison projetée et les façades arrières des maisons voisines
- L'absence de garage supplémentaire pour le nouveau logement
- La crainte que le passage existant à gauche de la parcelle (servitude) soit utilisé comme passage carrossable ou emplacement de stationnement et la sécurisation de ce passage depuis la rue
- Le maintien d'un bouleau
- Le statut de la société demanderesse, constituée pour une durée limitée au 30/09/2020
- La 2^{ème} servitude, qui appartiendrait à M. DEKNOP, propriétaire du n°109 avenue J. Bassem
- La similitude des documents mis à l'enquête publique, en mars puis en juin et le délai de celle-ci
- La situation de droit du bien au regard des 4 précédentes demandes de permis d'urbanisme introduites pour le bien et l'absence de dérogations octroyées pour le logement projeté en intérieur d'îlot par le Fonctionnaire Délégué dans le cadre des permis délivrés
- L'interprétation faite des obligations de la demanderesse liées aux injonctions du Fonctionnaire Sanctionnateur et de Bruxelles-Environnement
- Les modifications mineures du projet qui ne sont pas de nature à remettre en cause les motifs ayant justifié les avis négatifs et refus des précédentes demandes
- Les nuisances, notamment sonores, du projet sur l'intérieur d'îlot malgré les aménagements visant à en diminuer l'impact
- L'illégalité des constructions préexistantes en intérieur d'îlot, dont se prévaut la demanderesse et qui justifient, selon elle, « l'amélioration esthétique et qualitative environnementale » du projet
- L'application concrète de la disposition générale 0.6 du PRAS par le maintien d'un aménagement de zones de cours et jardin plantées en pleine terre

Considérant que la demande vise la construction d'un logement unifamilial ; que la réglementation n'impose aucun emplacement de stationnement pour les logements unifamiliaux ;

Considérant que la présente demande vise à construire, en intérieur d'îlot, une maison unifamiliale 3 chambres de 144,5m² ;

Considérant que la parcelle sur laquelle vient s'implanter la construction projetée est une parcelle enclavée de 327m² ; que celle-ci est accessible via une servitude de passage dans le bâtiment à front de rue (n°103), construit en 2016, puis par un chemin piéton entre les jardins des 2 logements du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un deuxième accès à la parcelle est renseigné dans la demande, via une servitude de passage depuis l'avenue Bassem, à gauche de la parcelle du n°111 ;

Considérant que la demande mentionne qu'aucune modification n'est prévue au droit de ce passage ; qu'aucune clôture n'en sécurise l'accès ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le volume projeté en fond de parcelle, en lieu et place des fonds de jardin des logements du rez-de-chaussée de l'immeuble récemment construit à front de rue, abrite un logement à 3 chambres ;

Considérant que les distances entre les façades arrières des logements et la façade de la maison unifamiliale sont limitées à 15m à droite et 8m à gauche ;

Considérant que le programme projeté génère une occupation et une activité importante en intérieur d'îlot et est susceptible d'en perturber la tranquillité ;

Considérant que la construction en intérieur d'îlot est implantée au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle, en dérogation majeure au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que le projet déroge aux prescriptions de l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume sollicité est implanté contre les limites de fond et latérale droite de la parcelle ;

Considérant que, si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la hauteur des clôtures contre lesquelles le volume s'implante, il s'agit bien d'une construction partiellement érigée en mitoyenneté et non pas un bâtiment isolé ;

Considérant qu'en situation existante de droit, situation sur laquelle il y a lieu de s'appuyer pour argumenter l'octroi d'éventuelles dérogations, aucune construction ne devrait actuellement exister en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien et concernant la partie située en intérieur d'îlot, prévoyait la démolition de la dalle de sol existante de fait et l'aménagement d'un jardin d'agrément planté en pleine terre (dossier n° 16.219) ;

Considérant que l'octroi de dérogations pourrait également se faire au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le formulaire de demande de permis introduit sollicite uniquement les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) et à l'art.7 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la note explicative mentionne que le projet respecte les dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture – hauteur) ;

Considérant toutefois que le profil du bâtiment sollicité dépasse les profils voisins (pas de profil mitoyen du côté droit et profil d'abris de jardins du côté gauche dépassés) ;

Considérant que toute dérogation doit être sollicitée et argumentée ;

Considérant que le demandeur argumente la construction du volume en intérieur d'îlot sur :

- l'absence de vues vers les propriétés voisines,
- l'atténuation des effets du projet sur le voisinage par une réduction au strict minimum du volume du logement, dans un souci d'équilibre entre impératifs liés à l'habitabilité et le respect du voisinage immédiat et

- une meilleure intégration esthétique et paysagère de par la mise en œuvre d'une toiture végétale sur le bâtiment ;

Considérant que le demandeur fait également mention de la décision du fonctionnaire sanctionnateur lui imposant d'introduire, pour le 30 juin 2018 au plus tard, «*une demande de permis d'urbanisme visant un projet d'aménagement de l'intérieur d'îlot, en tenant compte des contraintes environnementales, ou, à défaut, d'une telle introduction, avoir démonté les murs de pourtour subsistant de l'ancien garage et aménagé de manière qualitative la zone de cours et jardins*» ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS précise que «*dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre*» ;

Considérant que la construction d'un bâtiment pour y abriter un logement familial de 3 chambres ne peut raisonnablement être assimilée à une amélioration des qualités végétales, ni même esthétique ou paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant en outre que l'imperméabilisation projetée de la parcelle en intérieur d'îlot atteindrait, selon le formulaire de demande de permis, 48 % ;

Considérant qu'une toiture végétale ne constitue pas une amélioration suffisante de l'aménagement de la zone de cours et jardins ; qu'elle couvre une importante construction ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liées à l'aménagement d'un logement en intérieur d'îlot ne sont pas justifiées (titre I, art. 4 – profondeur de la construction – et art. 6 – toiture – hauteur) ;

Considérant de plus que l'implantation d'un logement d'environ 145m² en intérieur d'îlot ne vise pas à une amélioration suffisante des qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot et serait de nature à générer des nuisances excessives pour les riverains (bruits, promiscuité, vues intrusives, même si conformes au prescrit du code civil) ;

Considérant qu'il y a donc lieu de réserver, en intérieur d'îlot, des espaces suffisants pour permettre des plantations en pleine terre et l'aménagement d'un jardin ;

Considérant en outre que les murs à ériger contre les limites de propriété de fond et latérale droite de la parcelle ne respectent pas le prescrit du règlement communal sur les bâtisses (art.7), à savoir être constitués de maçonnerie pleine et construits à cheval sur la limite de propriété ;

Considérant que le demandeur précise que l'implantation des murs de la maison est en léger recul par rapport aux limites mitoyennes pour éviter tout point d'appui ;

Considérant qu'un isolant rigide est placé entre les clôtures existantes et le nouveau mur à ériger, ainsi qu'un capot couvrant l'ensemble ;

Considérant, dès lors, que l'objet de la demande contrevient au bon aménagement des lieux ; Que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que ces détails sont de nature à empêcher toute construction éventuelle d'un mur mitoyen conforme au prescrit du règlement communal sur les bâtisses sur la limite mitoyenne ;

Considérant que Bruxelles Environnement a déclaré la reconnaissance de l'état du sol du 26/10/2015 conforme ;

Considérant que la déclaration de conformité à laquelle le demandeur fait référence date du 23 décembre 2015 ; que cette déclaration était faite sur base du maintien de la dalle de sol ;

Considérant que les restrictions d'usage reprises dans cette reconnaissance de l'état du sol peuvent être levées moyennant le respect de l'Ordonnance Sol ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'une zone de jardin plantée en pleine terre est réalisable dans le respect de l'Ordonnance Sol ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir l'aménagement à proposer pour l'intérieur d'îlot et de prévoir, au besoin, une gestion du risque adéquate ;

Vu l'avis du SIAMU du 4 mai 2020 sur la demande ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

Dossier 17551 – Demande de Monsieur et Madame WILLEMSSENS - BARBIER pour démolir une dépendance, construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et abattre 29 arbres, avenue Jean Van Horenbeeck 254

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : **démolir une dépendance, construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et abattre 29 arbres**

ENQUETE : du **18/06/2020** au **02/07/2020**. Six lettres de réclamations et observations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'abattage de 29 arbres (perte de la végétation existante dont le biotope est riche ; mesure disproportionnée pour un tel projet et contraire à l'Agenda 21 d'Auderghem)
- augmentation de la surface imperméable
- création d'une rupture avec l'existant dû à l'implantation du projet (faible distance (5m) avec le fond des parcelles n°11 et 13 de la rue Pierre Géruzet, ainsi que la proximité avec la parcelle du n°30 de la rue Jean Baptiste Vandercammen)
- diminution du bénéfice d'une vue dégagée et arborée en intérieur d'îlot
- perte d'intimité et effet d'enclavement
- la crainte de nuisances sonores et visuelles par la modification de la voie d'accès au bien
- création de nuisances importantes sur l'ensemble du voisinage dû aux aménagements prévus, en terme de mobilité
- la démolition de la dépendance existante datant de 1927, ayant des qualités patrimoniales et architecturales
- aucune étude patrimoniale réalisée pour la démolition de la dépendance
- le placement de panneaux photovoltaïques, s'avérant particulièrement inesthétiques et visibles depuis les biens Vandercammen 26 et Van Horenbeeck 200
- la dérogation à l'article 7 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été sollicitée par le demandeur dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) entraînant dès lors un vice de forme dans le cadre de la procédure de demande de permis
- le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame WILLEMSSENS - BARBIER, les demandeurs, Monsieur DE MULLEWIE, l'architecte, et Monsieur et Madame vander STRAETEN, VANGOTTOM -

MACHIELS, COUVREUR - JONES, PIRSON – MACQ, ROBINEK – KOSA, BERTELS –
WEBER, GROUTARS- LIBERT, DEBRAUWER, les réclamants.

La commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de documents complémentaires. Elle décide également de solliciter la Commission Royale des Monuments et Sites sur les documents demandés.