

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F582/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 132 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Iskender - Guler

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, rehausser le bâtiment, construire une extension à l'arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

**ABSTENTION :**

**Direction régionale de l'Urbanisme**

**AVIS MAJORITAIRE:**

**Ville de Bruxelles — Bruxelles Environnement — Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Quartier de l'Avenue des Croix de Guerre » (n°51-11/12, approuvé le 15/06/1964) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations au P.P.A.S. ;
- vu la demande initiale, introduite le 04/06/2019 et portant sur la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la rehausse du bâtiment, la construction d'une extension à l'arrière et la modification de la façade avant ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2020 au 13/02/2020 pour les motifs suivants : 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 et éléments techniques) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64) ;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant de riverains portant principalement sur les dimensions du mur de clôture, la perte d'ensoleillement sur le terrain voisin et l'opportunité de transformer une maison unifamiliale en un immeuble sans garage dans un quartier dense ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement sur la demande initiale en date du 25/02/2020 et que compte tenu de l'abstention de la Direction régionale de l'Urbanisme l'avis n'a pas été unanime ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/11/2020

- considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :

- respecter les normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel pour les séjours/cuisines des étages;
  - rattacher l'appartement du rez au 1<sup>er</sup> étage en duplex ;
  - choisir un revêtement urbanistiquement mieux intégré pour la façade avant des étages (briques, briquettes,...) et ne pas peindre le soubassement ;
  - aménager un local vélos plus grand (au minimum un emplacement par chambre) ;
  - réduire les murets du jardin à 20cm maximum au-dessus du niveau du jardin supérieur ;
  - supprimer la terrasse du duplex et son garde-corps ;
  - maintenir le principe de talus plutôt que le mur de soutènement en fond de parcelle ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/03/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants 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 et éléments techniques) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64) ;
- vu les 2 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains et portant sur les problèmes de stationnement dans la rue et le gabarit du bâtiment (ombrage engendré) ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment est une maison unifamiliale ;
- considérant que, d'après l'historique d'occupation du bâtiment, il a été divisé en deux logements dans les années 1960, jusque dans les années 1980 (un appartement au rez, un duplex aux étages) ;
- considérant que la demande modifiée concerne la transformation et la division de la maison unifamiliale en 3 logements (un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 4 chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) ;
- considérant que, par rapport à la proposition initiale, les appartements ont été réaménagés de manière à offrir des séjours/cuisines de taille plus adaptée au nombre de chambres, et disposant d'un apport suffisant en lumière naturelle ;
- considérant que ces aménagements ont impliqué la suppression d'une chambre au rez-de-chaussée et d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant dès lors que, contrairement aux recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial, le projet modifié ne prévoit pas d'unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin) ;
- considérant que cette maison possède un gabarit nettement inférieur à celui des autres immeubles de la rue ;
- considérant que sa corniche est située un étage plus bas que celle des constructions voisines ;
- considérant que l'immeuble de gauche est plus profond de 6,8m et celui de droite de 4,7m ;
- considérant que la demande vise à augmenter le volume de la construction existante en alignant le profil de la toiture principale à celui du mitoyen de droite, et en s'alignant en profondeur au profil du mitoyen de gauche ;
- considérant que les annexes prévues dépasseront le voisin de droite d'environ 5m au 2<sup>ème</sup> étage mais qu'un retrait de plus de 3m est prévu ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S., article 4 (toitures) en ce qu'il ne prévoit pas une toiture plate au-dessus du nombre maximal d'étages autorisé ;
- considérant en effet que la toiture envisagée présente un versant en tuiles rouges à l'avant du bâtiment, prolongé en toiture plate et créant ainsi un étage habitable supplémentaire ;
- considérant que le gabarit projeté correspond à celui des immeubles environnants ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le jardin, situé 2m plus haut que le rez-de-chaussée, sera attribué partiellement à celui-ci (34m<sup>2</sup> aménagés au niveau du rez) et partiellement au 1<sup>er</sup> étage (70m<sup>2</sup>) ;
- considérant qu'un escalier est prévu pour rejoindre le jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que des murs sont construits pour maintenir les terres autour de la cour et du jardin du rez ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)

- considérant que ces constructions dérogent au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elles dépassent les profils des voisins ;
- considérant que l'escalier, situé à 1,9m de la limite mitoyenne, ne provoque pas de nuisance pour les voisins et permet à l'appartement 3 chambres du 1<sup>er</sup> étage d'avoir un accès au jardin ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables en ce qui concerne l'escalier ;
- considérant que le projet modifié déroge au P.P.A.S., article 7 (clôtures) en ce que les murs utilisés pour retenir les terres sur les côtés gauche et arrière de la terrasse dépassent de plus de 20cm (1m) le niveau supérieur du jardin ;
- considérant que, bien que le mur du fond ait été remplacé par un talutage en terrasses-parterres successives surmontées d'une haie de 2m, le jardin du rez-de-chaussée reste enterré et entouré de murs sur 2 de ses côtés ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables en ce qui concerne les murets et qu'il y a lieu de les réduire tous à 20 cm maximum ;
- considérant que, bien que le muret ait été abaissé à 20cm du côté droit, sur la limite mitoyenne, un brise-vue d'1,70m y a été ajouté afin d'empêcher les vues plongeantes vers le jardin du rez depuis la propriété voisine ;
- considérant que le brise-vue placé sur la limite mitoyenne de droite et jouant également un rôle de clôture anti-chute déroge également au P.P.A.S., article 7 (clôtures) qui ne permet comme clôtures que des haies vives plantées à 50cm de la limite mitoyenne, ou sur celle-ci d'un commun accord avec les voisins ;
- considérant que la plantation d'une haie nécessiterait de reculer le mur retenant les terres sur la droite du terrain ;
- considérant que des murs œillères conformes au P.P.A.S. (sur 3m à partir de la façade arrière et d'une hauteur de maximum 3,75m) restent envisageables ;
- considérant que le muret a été rehaussé à hauteur de l'escalier extérieur du 1<sup>er</sup> étage afin d'éviter les vues vers le jardin du rez ;
- considérant que ce mur peut s'apparenter à un mur œillère ;
- considérant que les vues plongeantes vers le jardin et le séjour du rez-de-chaussée restent difficiles à empêcher depuis le reste du jardin, malgré la mise en place de parterres le long du mur entre les 2 jardins ;
- considérant que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de rattacher l'appartement du rez-de-chaussée au premier étage pour créer un duplex 3 chambres avec jouissance privative du jardin, et de limiter ainsi le nombre de logements à 2 ;
- considérant que la balustrade de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage dépasse le gabarit de la toiture et déroge donc au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'elle ne fait pas parties des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant qu'elle est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant que la profondeur de la terrasse a été réduite par rapport à la proposition initiale ;
- considérant cependant que cette terrasse, implantée sur la toiture de la nouvelle annexe, bien que conforme au Code Civil, est toujours établie comme un promontoire offrant un visuel sur les parcelles voisines ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que d'autres solutions peuvent être envisagées pour offrir un espace extérieur au duplex (terrasse rentrante au niveau des pièces de vie, par exemple) ;
- considérant que la demande vise également à rénover et isoler la façade avant ;
- considérant que, dans le projet modifié, les revêtements de façade du rez-de-chaussée (pierre et brique de ton brun) seront conservés et la façade des étages sera isolée par l'extérieur et couverte de briquettes de ton rouge ;
- considérant que de l'enduit gris foncé sera utilisé entre les châssis afin d'accentuer les lignes horizontales et de s'harmoniser aux compositions de façades voisines ;
- considérant cependant qu'il serait préférable de choisir des briquettes dans une même gamme de teinte que les briques existantes au rez afin de ne pas accumuler les teintes différentes sur une même façade (pierre, brique brune, châssis blanc, briquettes rouges, enduit gris) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)

- considérant que, dans la demande modifiée, les châssis en bois de la façade avant sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant qu'il serait préférable de prévoir du bois ou de l'aluminium (comme dans la proposition initiale) ;
- considérant que l'espace prévu au rez-de-chaussée pour les vélos a été agrandi par rapport à la proposition initiale ;
- considérant qu'il permet à présent d'accueillir 6 vélos ;
- considérant que cet espace vélos correspond aux exigences du R.R.U. ;
- considérant cependant que l'immeuble compte 7 chambres et que la commission de concertation du 25/02/2020 avait émis comme condition d'« aménager un local vélos plus grand (au minimum un emplacement par chambre) », afin de compenser l'absence d'emplacements de parking ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter cette condition ;
- considérant qu'outre les espaces de rangement vélos/poussettes et le local compteurs, le projet ne prévoit pas de locaux communs (local d'entretien, local poubelles) ;
- considérant que, vu la taille de l'immeuble, ces locaux ne sont pas indispensables ;
- considérant que les appartements disposent de caves privatives en sous-sol ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- rattacher l'appartement du rez-de-chaussée au premier étage pour créer un duplex de minimum 3 chambres avec jouissance privative du jardin, et limiter ainsi le nombre de logements à 2 ;
- choisir des briquettes dans une même gamme de teinte que les briques existantes au rez pour le revêtement de la façade avant aux étages ;
- aménager un local vélos permettant de disposer d'au minimum un emplacement par chambre ;
- réduire les murets de gauche et du fond à 20cm maximum au-dessus du niveau du jardin supérieur ;
- supprimer la terrasse du duplex et son garde-corps ;
- prévoir une haie vive pour clôturer le jardin.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au P.P.A.S., article 4 (toitures), et au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction, en ce qui concerne l'escalier) et 6 (toiture – hauteur, en ce qui concerne l'escalier) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)