

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/05/2019**

### **Point n° 4 – 10:15**

Demande de permis d'urbanisme  
Adresse du bien : Rue Saint-Vincent 3

Identité du demandeur : Monsieur **Anouar Ben Hamman Lech-Hab**  
Rue Laurent Vandenhoven 4 à 1140 Evere

Objet de la demande : construire un immeuble de logements à la place d'un box pour 3 emplacements de stationnement

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU- titre I, art.41- collecte des eaux pluviales)

L'enquête publique se déroule **du 23/04/2019 au 07/05/2019 inclus.**

---

### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

#### Repérage :

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

#### Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant qu'un permis d'urbanisme réf.9091 d'une durée limitée à 5 ans a été octroyé en date du 7/03/1983 pour la construction de 3 box de garage pour véhicules automobiles ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de logements à la place d'une box pour 3 emplacements de stationnement ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la construction d'immeuble de type R+2+T comprenant 2 logements se répartissant comme suit :

- rez-de-chaussée : deux garages, une entrée de l'immeuble et un passage carrossable vers l'intérieur de l'îlot,
- 1<sup>er</sup> étage : un logement de 2 chambres,
- 2<sup>ème</sup> étage et étage sous les combles : un logement duplex de 4 chambres ;

Dérogations :

RRU, TITRE I,

- ARTICLE 4 : la profondeur de la construction couvre toute la parcelle et, donc, dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- ARTICLE 6 : la hauteur de la toiture dépasse, en façade avant, le voisin contigu le plus haut (rue Saint-Vincent n°7) de 0cm à 30cm et dépasse le voisin contigu le plus bas (rue Saint-Vincent I) de plus de 3m (de 3m à 5.2m) ; par ailleurs, le volume construit au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle déroge en ce qu'il dépasse le profil de la construction contigüe la plus basse (rue Laurent Vandenhoven n°4) de plus de 3m (de 5.9m à 9.9m) ;
- ARTICLE 10 : en façade avant, les descentes d'eau pluviale apparentes ne sont pas intégrées dans l'épaisseur de la façade ;
- ARTICLE 16 : une citerne de collecte d'eau de pluie n'est pas prévue ;

RRU, TITRE II,

- ARTICLES 3 et 4 : sous les combles, la chambre 3 déroge en ce que sa superficie est inférieure à 9m<sup>2</sup> (8,08m<sup>2</sup>), et sa hauteur sous-plafond est inférieure à 2.3m sur plus de la moitié de la superficie ; la chambre 4 déroge en ce que la totalité de sa superficie est sous une hauteur de plafond inférieure à 2,3m (2,1m) ;
- ARTICLE 4 : sous les combles l'échappée de l'escalier est inférieure à 2,2m (2,1m) et la hauteur sous plafond de la salle de bains inférieure à 2,2m ;
- ARTICLE 6 : la largeur de passage de la porte d'entrée de l'immeuble et des logements est inférieure à 0,95m (0,90m) ;
- ARTICLES 16, 17 et 18 : les locaux communs obligatoires (ordures ménagères, véhicules deux roues et voitures d'enfant, matériel de nettoyage) ne sont pas spécifiés ni /ou prévus ;

RCU

- ARTICLE 41 : l'eau de pluie n'est pas collectée dans une citerne ;
- ARTICLE 42 : en façade avant, les descentes d'eau pluviale apparentes ne sont pas intégrées dans l'épaisseur de la façade ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/04/2019 au 07/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente réf. T.1982.2144/2/APB/dd du 22/10/2018 ;

Motivation :

Considérant que la demande a l'avantage de refermer le front bâti le long de la rue Saint-Vincent sur une parcelle actuellement occupée par 3 emplacements de parking couverts (situation illicite) ;

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande appartient au même propriétaire que la parcelle (Division 21006\_Section A\_n°236\_R) contigüe en intérieur de l'îlot et située rue Laurent Vandenhoven 4 et 6 ;

Considérant de ce fait, que, en l'état actuel, il n'y a pas lieu de considérer le maintien d'un passage carrossable vers l'intérieur de l'îlot comme une servitude de passage, ni les baies créées dans le mur à élever sur la limite parcellaire comme des servitudes de jours et de vues ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la construction au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle se justifie par la petitesse de sa profondeur (7m) et par l'aménagement qualitatif des logements bénéficiant d'une double orientation ;

Considérant le dépassement de la hauteur de la toiture contigüe la plus haute (Rue Saint-Vincent 7) est de très minime importance et donc acceptable ;  
Considérant que le dépassement de plus de 3 m de la hauteur de la toiture contigüe la plus basse (Rue Saint-Vincent 1) est principalement causé par le toit plat atypique de ce bien ;

Considérant que les dérogations à l'article 4, titre II, du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la hauteur sous plafond de l'escalier et des chambres 2 et 4 sous les combles pourraient être levées en rehaussant le toit des chiens assis dans les limites prévues à l'article 6, §2 du titre I, du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les dérogations aux articles 3 et 4, titre II, du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la chambre 3 sont relativement importantes ;

Considérant, qu'au rez-de-chaussée aucun local commun pour les véhicules à deux roues et les voitures d'enfants n'est prévu ;

Considérant que les trois portes de garage présentent à front de voirie un écran aveugle ne participant pas qualitativement à l'animation de l'espace public ;

Considérant que, le bien étant situé à proximité de la zone de protection « Eglise Saint-Vincent », il convient d'harmoniser le ton des briques de parement et celui des tuiles avec les constructions environnantes de ton majoritairement rouge ;

Considérant enfin la situation des parcelles concernées dans le cœur du village médiéval d'Evere (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 18 – Evere ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).

Considérant qu'en cas de vente, il y a lieu de réserver une zone de cours et jardin au projet d'une profondeur minimum de 3m.

**Les dérogations aux articles 4 et 6, titre I, du RRU sont acceptées.**

**Avis : FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)**

Conditions :

- prévoir des locaux communs pour au moins 2 vélos, les ordures ménagères et le matériel de nettoyage,
- limiter le nombre de portes de garage (y compris l'entrée carrossable) en front de voirie à maximum deux unités,
- remplacer les briques de ton gris et les tuiles de ton noir par des briques et des tuiles de ton rouge s'harmonisant avec les constructions à proximité,
- intégrer les descentes d'eau pluviales apparentes en front de voirie dans l'épaisseur de la façade,
- prévoir une hauteur sous plafond d'au moins 2.3m sur la moitié de la surface des chambres à coucher à l'étage sous les combles,
- prévoir une échappée d'au moins 2,2m à l'escalier menant aux combles et une hauteur sous plafond d'au moins 2,2m dans la salle de bains à l'étage sous les combles,
- prévoir une largeur de passage des portes d'entrée (immeuble et appartements) de minimum 0.95m,
- prévoir une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 4000 litres (2700 litres (temporisation) + 1300 litres (stockage)),
- reculer et rehausser la lucarne en façade avant afin de se conformer au titre II du RRU,
- remplacer sur les plans « servitude atelier » par « passage atelier »,
- représenter les conduites d'évacuation des gaz brûlés,
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis : contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).