

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/12/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Destouvelles 52**OBJET :** dans un immeuble de rapport de 4 logements, construire une lucarne en façade avant et arrière, modifier la façade arrière par des extensions sur les 4 niveaux, aménager 1 logement supplémentaire (passer de 4 à 5 unités), étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 08/11/2019 au 22/11/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de 4 logements :
  - construire une lucarne en façade avant et arrière ;
  - modifier la façade arrière par des extensions sur les 4 niveaux en dérogation au RRU titre I art.4 & 6 (hors gabarit) ;
  - aménager 1 logement supplémentaire (passer de 4 à 5 unités) ;
  - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol en dérogation au RRU titre II art.4 & 10 et au RCU titre II art.4 (éclairage et hauteur local habitable) ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs en dérogation au RCU titre II art.3 (séjour non-conforme) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 2 mars 1950 en vue de " reconstruire l'immeuble sinistré" ;
- 3) Vu la confirmation de janvier 2018 attestant de l'existence de 4 logements ;
- 4) Vu la mise en demeure du 11 février 2013 portant sur la fermeture des terrasses aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- 5) Vu l'art. 192 du COBAT qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend 5 logements : quatre appartements 1 chambre et un studio dans les combles ;
- 7) Considérant que les logements existants ne possèdent pas de pièce de séjour et que la création des extensions vise à améliorer l'habitabilité de ces logements ;
- 8) Considérant que la parcelle est déjà presque entièrement construite ; que l'emprise de la nouvelle annexe en partie droite occupe toute la profondeur ; que le peu du jardin est transformé en courette ;
- 9) Considérant que cette annexe sur 2 niveaux dépasse également en hauteur les gabarits voisins, ce qui déroge à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ; que la rehausse sur le voisin de droite au n°54 est trop importante ;
- 10) Considérant que les extensions aux 2 et 3<sup>ème</sup> étages droit sont limitées et qu'elles restent inférieures en profondeur au voisin de droite ;
- 11) Considérant que les balcons en partie gauche sont remplacés par une extension volumétrique, ce qui efface la situation infractionnelle générée par la fermeture de balcons ;
- 12) Considérant qu'un nouvel escalier est créé pour permettre la connexion du rez-de-chaussée vers le sous-sol ; que cet escalier obstrue le passage vers la cour depuis le séjour ;
- 13) Considérant que la salle TV en cave déroge à l'article 4 du titre II des Règlements Communaux et Régionaux d'Urbanisme, car ne disposant pas de la hauteur sous plafond minimale de 2.50m (2.34m) ; que de plus, ce local ne dispose d'aucun apport en éclairage naturel ;
- 14) Considérant que les cavettes sont subdivisées en de trop petites unités et qu'il est préférable de garder la taille des locaux existants pour aménager des locaux communs de taille adéquate (buanderie, ...);
- 15) Considérant que les lucarnes s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

- 16) Considérant néanmoins que les habitations avoisinantes ne présentent pas cette typologie sur leurs façades à rue ; que la lucarne avant ne participe pas à l'harmonie de la façade car celle-ci constitue un élément en avancée et trop visible depuis l'espace public ;
- 17) Considérant que les logements existants sont déjà des logements de petites tailles et que le rajout d'un 5<sup>e</sup> logement studio n'est pas acceptable d'autant que sa viabilité est conditionnée par la création des 2 lucarnes ;
- 18) Considérant que les châssis de fenêtre sont remplacés par des modèles en aluminium, que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
- 19) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet n'offre pas de mixité dans les logements et qu'il densifie fortement l'occupation de cet immeuble ; que les interventions volumétriques sont préjudiciables pour les parcelles voisines ;
- 20) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 3 mois et de les terminer endéans les 6 mois.

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

Abstention(s) : Néant

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*