

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Jérusalem, 91

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant 1 commerce, rehausser l'immeuble et aménager 3 logements, créer une annexe semi-enterrée en sous-sol, construire une annexe en façade arrière côté droit, ajouter un escalier en façade arrière, aménager la zone de cours et jardins et modifier les façades

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOTS 199-200-201-202 compris entre l'avenue Louis Bertrand et les rues Joseph Brand, de Jerusalem et Ernest Laude », adopté par Arrêté en date du 02/06/1961.

**ENQUETE :**

du 10/03/2022 au 24/03/2022

**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 affecté à 1 commerce :

- rehausser l'immeuble et aménager 3 logements, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- créer une annexe semi-enterrée en sous-sol, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
- construire une annexe en façade arrière côté droit, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
- ajouter un escalier en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
- aménager la zone de cours et jardins en dérogation à l'art. 12 et 13 (aménagement des zones de cours et jardins, maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et à l'art. 39 du titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins) ;
- modifier les façades ;

**SITUATION LICITE :**

2. Considérant que la situation licite de ce bien est un commerce ;

**REPARTITION :**

3. Considérant que la présente demande propose un commerce et trois logements, répartis comme suit :

- sous-sol et rez-de-chaussée : trois caves et rangement pour le commerce,
- rez-de-chaussée : commerce et entrée des logements,
- 1<sup>er</sup> étage : un logement 1 chambre,
- 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre,
- 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> étage de combles : un triplex 2 chambres ;

**VOLUMETRIE :**

4. Considérant que l'immeuble est rehaussé de trois étages avec une toiture à deux versants ;

5. Considérant que la rehausse est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (n° 89) ;

6. Considérant que l'annexe proposée en façade arrière côté droit ne respecte pas la réglementation urbanistique en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 93) et qu'un retrait latéral de 3 m au moins n'est pas respecté ; qu'elle dépasse également la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 89) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

7. Considérant que l'annexe semi-enterrée au sous-sol dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 93) ;
8. Considérant que l'escalier menant au jardin est non conforme en ce qu'il dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 93), qu'il dépasse également la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 89) et qu'un retrait latéral de 3 m au moins n'est pas respecté ;
9. Considérant que la lucarne en façade avant est en dérogation en ce que la lucarne dépasse de plus de 1,5 m en hauteur la corniche (PPAS 199) ;

**TERRASSES :**

10. Considérant que deux terrasses sont créées en façade arrière (niveaux 3 et 4) ; qu'elles ont un effet promontoire et créent des vues dans les propriétés voisines ; que la terrasse du 4<sup>ème</sup> niveau ne respecte pas le Code civil en matière de vues ; que cela n'est pas acceptable ;

**ZONE DE COURS ET JARDINS :**

11. Considérant que les modifications apportées à la zone de cours et jardins (construction des annexes et de la terrasse) impliquent qu'elle ne présente pas une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de sa superficie ; que cela est contraire aux prescriptions urbanistiques et n'est pas acceptable ;

**NORMES D'HABITABILITE :**

12. Considérant que l'immeuble propose peu de diversité de logements (deux logements 1 chambre et un logement 2 chambres) et qu'il est regrettable que le jardin bénéficie au logement 1 chambre et non à celui 2 chambres, situé aux 3 niveaux supérieurs ;

**FACADE :**

13. Considérant que la façade avant nouvellement créée ne s'intègre pas dans le cadre bâti environnant (bâtiment voisin n° 93 repris à l'inventaire) et que le « décroché » proposé n'améliore pas l'esthétique du bâtiment ;

**NATURE :**

14. Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

**FAUNE :**

15. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
16. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
17. Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

**CONCLUSION :**

18. Considérant, au vu de ce qui précède, que les volumétries nouvellement créées ont un impact non négligeable sur cet intérieur d'îlot en ce qu'elles engendrent des vis-à-vis et des vues sur les parcelles voisines (rue Teniers n° 19, 21 et 23) et maintiennent une surface plantée et en pleine terre insuffisante ; qu'elles ne sont donc, par conséquent, pas acceptables ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

Abstention : -

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*