

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Jérusalem, 91

OBJET :

Dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée, rehausser l'immeuble de 4 étages, construire une annexe arrière, placer un escalier extérieur, ajouter 2 logements (passer de 1 à 3 unités), aménager la zone de cour et jardin et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

Le bien est situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par l'Arrêté Royal en date du 02/06/1961- Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude

ENQUÊTE :

Du 12/05/2023 au 26/05/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée :
 - rehausser l'immeuble de 4 étages, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'urbanisme (verdurisation des toitures plates),
 - construire une annexe arrière,
 - placer un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction),
 - ajouter 2 logements,
 - aménager la zone de cours et jardin,
 - modifier la façade avant, en dérogation aux prescriptions du PPAS « ilots 199 à 202 » (matériaux de parement), à l'art. 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue) et à l'art. 22 du Titre I du RCU (implantation des balcons et oriels) ;

HISTORIQUE :

2. Vu le refus du permis d'urbanisme du 22 avril 2022 visant à " 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, modifier les façades " ;

SITUATION LICITE :

3. Considérant que la situation licite est un commerce ;

VOLUME :

4. Considérant que l'immeuble composé d'un rez-de-chaussée est rehaussé de quatre étages avec une toiture plate ;
5. Considérant que la rehausse projetée génère un nouveau volume construit qui s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant qu'il s'agit d'un immeuble situé à proximité de l'angle de l'îlot, que les parcelles avoisinantes sont fortement bâties ;
7. Considérant en effet que le nouveau volume construit est situé à 3m seulement des constructions voisines (rue Teniers n°19-25) ;
8. Considérant que la présente demande risque d'enclaver davantage la zone de cour et de jardin des parcelles avoisinantes et de nuire à leur ensoleillement ;

9. Considérant qu'il conviendrait de ne pas dépasser en hauteur et en profondeur le profil de la façade arrière du voisin gauche (n°93) (maximum rez-de-chaussée) afin de ne pas engendrer de nuisances vers la parcelle concernée ;
10. Considérant que l'annexe projetée (de +/- 15m²) en façade arrière côté droit (depuis la cave jusqu'au dernier étage) s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
11. Considérant cependant que l'escalier extérieur (menant du rez-de-chaussée au 1^{er} étage) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur (1,4m sur 3,3m de haut) le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°89) ;
12. Considérant de plus, que la profondeur cumulée de l'annexe et de l'escalier dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle (15m de profondeur au lieu des 14,25m autorisables), ce qui constitue également une dérogation aux réglementations d'urbanisme en vigueur ;
13. Considérant également que, au vu de la configuration particulière de la parcelle, il est préférable de garder une faible hauteur de gabarit (maximum R+1) afin de permettre une respiration à l'intérieur de l'îlot ;
14. Considérant qu'il conviendrait de ne pas prévoir de baies vers les parcelles situées à la Rue Teniers afin de ne pas engendrer de vues intrusives ;

TOITURE :

15. Considérant que la présente demande prévoit une toiture verte extensive sur une partie de la nouvelle toiture plate de l'immeuble (+/- 38m² de toiture verte) et que cela contribue à une gestion intégrée des eaux pluviales ;
16. Considérant toutefois que la nouvelle toiture n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la toiture du volume principal n'est pas entièrement verdurisé ;
17. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur la nouvelle toiture plate, non visible depuis l'espace public ;

AFFECTATION :

18. Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
 - sous-sol : 1 cave pour le commerce et 2 caves pour les logements,
 - rez-de-chaussée : 1 commerce et hall d'entrée séparé pour les logements,
 - 1^{er} et 2^{ème} étage : 1 logement duplex 2 chambres,
 - 3^{ème} et 4^{ème} étage : 1 logement duplex 2 chambres ;
19. Considérant que les logements proposés répondent aux normes d'habitabilité ;
20. Considérant que le logement du 1^{er} étage à la jouissance du jardin via l'escalier extérieur (non conforme) et que le logement situé aux étages supérieurs dispose d'un balcon ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

21. Considérant que la demande prévoit une surface perméable sur plus de la moitié de la zone de cour et de jardin ;
22. Considérant qu'une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 10 000L est prévue et que cela contribue à une gestion intégrée des eaux pluviales ;

FAUNE :

23. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
24. 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) ;
25. Considérant que la rénovation/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

FAÇADE AVANT :

26. Considérant que le bien se situe dans un PPAS, que ce PPAS a pour but de cadrer le développement urbanistique de la zone ;
27. Considérant que les matériaux autorisés dans le PPAS sont : la brique, les pierres naturelles et reconstituées, les revêtements métalliques inoxydables et le bois pour la corniche ;
28. Considérant que la demande vise à construire une nouvelle façade en matériau synthétique (panneaux stratifiés), que cela déroge aux prescriptions du PPAS et que cela n'est pas acceptable ;
29. Considérant que la présente demande prévoit la réalisation d'un oriel en saillie entre le 1^{er} et le dernier étage ;
30. Considérant que l'oriel déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que son développement est supérieur au 2/3 de la largeur de la façade (4,36m au lieu de 4,14m autorisé) et que cela n'est pas acceptable ;

CONCLUSION :

31. Considérant que cette présente demande constitue une amélioration par rapport à la précédente demande du fait de la hauteur de toiture moins importante (toiture plate au lieu d'une toiture en pente), de la diminution du nombre de logements proposés (2 au lieu de 3) et du maintien d'une surface perméable dans la zone de cour et jardin ;
32. Considérant cependant, au vu de ce qui précède, que les volumétries nouvellement créées s'inscrivent au-delà des gabarits autorisables et ont un impact non négligeable dans l'intérieur d'ilot en ce qu'elles se situent à 3m seulement des constructions voisines, que la nouvelle façade ne s'intègre pas dans le cadre bâti existant et que donc, un tel projet n'est pas autorisable ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*