

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Auguste Lambiotte, 19**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-jardin et les aménagements intérieurs et aménager une terrasse au rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : -

ENQUÊTE : Du 26/05/2023 au 09/06/2023**RÉACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants :

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la dérogation demandée concerne des constructions déjà érigées précédemment sans autorisation,
- les extensions construites à l'arrière créeraient un vis-à-vis direct, impacteraient davantage la luminosité et augmenteraient l'humidité au n°17 arrière coté sud-est,

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale:

- mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au rez-de-jardin, en dérogation aux art. 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardins) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme,
 - les aménagements intérieurs,
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;

PRÉAMBULE :

2. Vu le permis de bâtir du 8 janvier 1980, visant à « aménager une salle de bain au premier étage et démolir les corps des cheminées » ;
3. Vu la mise en demeure du 6 décembre 2011, portant sur la construction d'une terrasse, en porte à faux, en façade arrière, côte mitoyen gauche, située dans le prolongement du balcon du rez-de-chaussée, sur une surface de $\pm 7,5\text{m}^2$;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 25 octobre 2016 suite à la demande visant à « construire une véranda au rez-de-chaussée » ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 25 octobre 2022 suite à la demande visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-jardin, l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, les aménagements intérieurs, la modification de l'aspect architectural de la façade avant et aménager une terrasse au rez-de-chaussée » ;
6. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
7. Considérant que les plans de la situation de droit confirment la présence d'une terrasse, en porte à faux mais que celle-ci n'est pas licite, ce qui a été certifié par la mise en demeure de 2011 ;
8. Considérant en outre que ces plans sont erronés pour la façade arrière, car le volume licite au 1^{er} étage n'est pas représenté ;

9. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions urbanistiques visées à l'article 300 du COBAT ;
10. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les terminer endéans les 12 mois de la date de notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUME :

11. Considérant que le projet maintient un volume de 3,5 m de profondeur sur 3,25 m, s'alignant à l'annexe arrière existante du rez-de-jardin; que ce volume est en dérogation aux prescriptions urbanistiques (dépassement de gabarits admissibles et diminution de plus de 50% la zone de cours et jardins) ;
12. Considérant que la construction de cette annexe diminue et enclave fortement la zone de cours et jardins (13,95m² au lieu de 25,73m²) ; que celle-ci présente une terrasse perméable en bois et cet aspect n'est pas autorisé, car les surfaces perméables à créer doivent être en pleine terre et plantées ;
13. Considérant que bien que plus de la moitié de la nouvelle toiture est verdurisée, cet aspect ne compense pas la perte des qualités végétales de l'intérieur d'îlot, ce qui n'est pas acceptable ;

TERRASSE :

14. Considérant qu'une terrasse est aménagée (de 1,55m de profondeur) sur l'annexe du projet avec un retrait du mur mitoyen de gauche de 60 cm créé par un bac-à- plantes et que les vues offertes depuis ne sont pas intrusives et sont conformes au Code Civil ;

LOGEMENT:

15. Considérant que les 1^{ers} et 2^{ème} étages ne sont pas concernés par cette demande ;

FAÇADE :

16. Considérant que la façade sera remise dans son état d'origine ;

CONCLUSION :

17. Considérant que la création d'une annexe, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, réalisée en vue d'augmenter un local « accessoire », au détriment de la zone de cour et jardin, n'est pas acceptable ; que la proposition avait déjà été refusée et qu'aucun élément récent ne justifie que la présente demande puisse cette fois être accordée ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

Abstention(s) : -

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*