

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/02/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Goossens 12-14-16**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue (immeuble de 8 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires), régulariser l'extension des appartements du 3ème étage en façade arrière, l'extension du bâtiment arrière sur deux niveaux, l'installation d'un logement dans le bâtiment arrière, les modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 06/01/2020 au 20/01/2020**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, sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue (immeuble de 8 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires), régulariser :
  - l'extension des appartements du 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 (profondeur de construction) et à l'art. 6 (hauteur de construction) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, à l'art. 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme ;
  - l'extension du bâtiment arrière sur deux niveaux, en dérogation à l'art. 4 (profondeur de construction) et à l'art. 6 (hauteur de construction) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - l'installation d'un logement dans le bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 14 (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot) et à l'art. 16 (espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot) du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;
  - les modifications en façade avant par le remplacement de l'ensemble des châssis et de la porte d'entrée principale sans respecter les divisions, le dessin et les matériaux d'origine ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 4 mars 1910 en vue de construire une maison avec un bâtiment arrière ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 mars 1927 en vue d'exhausser l'immeuble d'un étage ;
- 4) Vu la mise en demeure du 10 août 2017 pour la modification du nombre de logements (12 en lieu et place de 8), la construction d'annexes en façade arrière, la modification de l'aspect architectural de la façade avant (la modification des châssis des sans respect des divisions d'origine) ;
- 5) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 juin 2016 visant à régulariser l'extension des appartements du 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière, l'extension du bâtiment arrière sur deux niveaux afin d'y installer un logement (en lieu et place d'un atelier) et les modifications en façade avant ;
- 7) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 8) Considérant que les logements dans les caves ont été supprimés (constat du 6 décembre 2017) ;
- 9) Considérant que la nouvelle répartition est de 8 logements dans le bâtiment avant et un logement supplémentaire dans le bâtiment arrière ;
- 10) Considérant que les annexes créées au 3ème étage du bâtiment principal dépassent les deux profils mitoyens ;
- 11) Considérant que les rehausses mitoyennes subséquentes impactent essentiellement la propriété voisine de gauche (rue Goossens 18) en matière d'ensoleillement et d'aération ;

- 12) Considérant cependant que l'immeuble, sis rue Goossens 18 à front de rue, semble avoir été construit après la mise-en-œuvre des régularisations visées (permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2006 en vue de «construire un immeuble de 4 étages»);
- 13) Considérant que ces extensions ont pour vocation d'étendre 2 appartements existants de droit par la création d'une chambre indépendante au reste du logement;
- 14) Considérant que si les deux nouvelles chambres principales ne font chacune que 12 m<sup>2</sup>, les appartements d'origine sont très petits (+/- 25m<sup>2</sup>) et ne bénéficiaient pas d'un WC privatif;
- 15) Considérant que les nouveaux aménagements des logements visés, dès lors différenciés, permettent l'installation de locaux sanitaires conformes;
- 16) Considérant que ces aménagements se font dans un bâtiment existant, améliorent la situation actuelle et offrent des qualités spatiales suffisantes;
- 17) Considérant par conséquent que la demande sur ces dérogations est justifiée;
- 18) Considérant que les baies du 3<sup>ème</sup> étage sont élargies afin de les faire correspondre avec les prescriptions relatives à l'éclairage naturel des locaux habitables;
- 19) Considérant que les annexes de l'arrière-bâtiment, érigées irrégulièrement, ne sont pas conformes puisqu'elles dépassent les ¾ de la profondeur de la parcelle et rehaussent le profil mitoyen de la construction voisine de droite de plus de 3 mètres;
- 20) Considérant que l'extension du bâtiment arrière est motivée par l'installation d'un logement (en lieu et place d'un atelier) et que celui-ci répond aux règlements d'urbanisme en vigueur;
- 21) Considérant par ailleurs que le bâtiment arrière se situe à seulement 4 m du bâtiment principal et que dès lors les vues entre les deux bâtiments sont importantes, ce qui nuit à la cohabitation des différents lots;
- 22) Considérant de plus que ce logement ne possède pas d'espace extérieur privatif en ce que la cour aménagée entre les deux bâtiments est également accessible aux logements du rez-de-chaussée du bâtiment principal;
- 23) Considérant qu'il y a lieu de ne pas créer un logement autonome en partie arrière afin de conserver une mixité d'affectation sur la parcelle;
- 24) Considérant que la demande prévoit l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin par l'aménagement d'une cour de +/- 25m<sup>2</sup> et qu'un abri de jardin existant est utilisé pour aménager un WC indépendant aux logements de l'immeuble;
- 25) Considérant que cette imperméabilisation semble être d'origine et liée à l'affectation initiale du bâtiment arrière;
- 26) Considérant cependant que l'installation d'un WC extérieur dans l'abri de jardin ne contribue pas au bon aménagement des lieux;
- 27) Considérant que la façade avant proposée ne contribue pas à la conservation des qualités esthétiques et architecturales du bâtiment, en ce que les cintrages, les divisions, et les impostes des châssis ne respectent pas les dessins d'origine;
- 28) Considérant que l'ensemble des châssis sont proposés en PVC gris anthracite;
- 29) Considérant que la porte d'entrée principale est changée pour une porte en bois du même ton;
- 30) Considérant que pour des raisons esthétiques et de bonne intégration dans la façade, il y a lieu de retrouver des châssis cintrés, des divisions similaires et des impostes de même hauteur à tous les étages;
- 31) Considérant que la mise en peinture de l'ensemble de la façade se fait dans une couleur crème, déterminante style néo-classique;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer le logement en intérieur d'îlot;
- supprimer le WC extérieur en zone de cour et jardin;
- faire une proposition de façade qui respecte mieux les qualités esthétiques et architecturales d'origine de l'immeuble en ce qui concerne le matériau, les divisions, impostes et ceintrages des châssis;
- entamer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Pour les chambres situées au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant :
  - art. 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (Normes minimales de superficie) ;
  - art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) ;
- Pour les extensions au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment principal, et aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière :
  - art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction) ;
  - art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture - hauteur) ;

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*