

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Jules Destrée, 20**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser la construction d'un étage supplémentaire et d'annexes à tous les étages en façade arrière ainsi que des modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 13/01/2022 au 27/01/2022**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

L'architecte

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

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

- la construction actuelle supérieure de 5 m en comparaison à la situation de 1939, contribue à la bétonisation des jardins et affecte l'apport de lumière naturelle dans le logement, surtout vu la taille des fenêtres en façade arrière ;
  - l'étage supplémentaire rompt l'aspect esthétique avec le reste de la façade avant ;
  - les plans du 1<sup>er</sup> étage et du rez-de-chaussée mentionnent un logement comprenant une chambre, pour autant l'espace de vie est disproportionné pour un logement d'une seule chambre : une visite des services communaux est préconisée ;
  - l'accord de ce permis d'urbanisme serait considéré comme injuste ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements, régulariser :
    - la construction d'un étage supplémentaire et d'annexes à tous les étages en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de l'annexe en façade arrière),
    - les modifications apportées à la façade avant, en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (maintien des éléments patrimoniaux de façade (châssis) et maintien des corniches d'origine) ;
  2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1933 visant à « construire une maison » ;
  3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 février 1936 visant à « ajouter des annexes » ;
  4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 janvier 1952 visant à « transformer la façade au 2<sup>ème</sup> étage » ;
  5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 11 décembre 2007 suite à la demande visant à « construire un étage supplémentaire, une toiture à double pente et des annexes et aménager un logement supplémentaire » ;
  6. Vu le permis d'urbanisme du 23 mars 2010 visant à « construire un étage supplémentaire et des annexes et à transformer une maison unifamiliale en 3 logements » ;
  7. Considérant que ce dernier permis a été périmé le 25 novembre 2019 ;
  8. Vu le procès-verbal daté du 23 janvier 2020 et dressé suite aux infractions constatées le 13 janvier 2020 ;
  9. Considérant que l'étage supplémentaire avait été, à juste titre, conditionné dans le permis du 23 mars 2010 pour s'apparenter à une toiture mansardée afin de s'inscrire dans le tissu urbain ;
  10. Considérant que la toiture n'a pas été réalisée conformément aux plans de ce permis en ce que la façade reste verticale au-dessus de la corniche et que son intégration esthétique est très pauvre ;
  11. Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer à la condition émise dans le permis de 2010 et de proposer une toiture mansardée en partie avant, tout en proposant des lucarnes s'alignant aux baies de la façade principale ;
  12. Considérant que la façade arrière est étendue en profondeur à tous les étages, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, en ce qu'elle dépasse les gabarits voisins en hauteur et profondeur ;
  13. Considérant que cette annexe dépasse le voisin le moins profond d'1 mètre ;

14. Considérant que le permis du 23 mars 2010 était conditionné de manière à limiter la profondeur de tous les niveaux à la profondeur du voisin de droite n° 22 ;
15. Considérant que la situation bâtie construite en infraction nuit à l'ensoleillement des parcelles voisines et que la situation projetée sera encore plus profonde suite à la mise en place d'une isolation extérieure ; qu'il n'y a pas de raison de régulariser des travaux, qui ne correspondent pas au permis délivré du 23 mars 2010 et sont toujours en dérogation aux règlements en vigueur, au seul motif que les travaux sont terminés et déjà mis en place ;
16. Considérant donc qu'il y a lieu de limiter la profondeur de tous les niveaux de l'annexe arrière à la profondeur du voisin de droite n° 22 ;
17. Considérant qu'une toiture végétalisée non accessible est aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 3<sup>ème</sup> étage ainsi que sur le toit du bâtiment principal;
18. Considérant que 3 locaux de rangement sont disponibles sous forme de caves, qu'un local vélos et poussettes est créé en sous-sol et que les compteurs sont accessibles en tout temps ;
19. Considérant que le jardin occupe une partie suffisante de la parcelle et qu'il est planté et en pleine terre sur plus de la moitié de sa superficie, conformément à la réglementation urbanistique ;
20. Considérant que des modifications ont été apportées à la façade avant, que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et que ces châssis ont perdu leurs impostes, en dérogation aux articles précités du RCU et que cela nuit à l'esthétique générale de la façade ;
21. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'y remédier et de replacer des châssis en bois avec impostes ;
22. Considérant que la corniche est recouverte de PVC, en dérogation à la réglementation applicable, et qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois ;
23. 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 ;
24. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions relatives à la modification de la façade à rue dans les 6 mois et de les achever dans les 2 ans après la notification de la décision ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- refaire une toiture mansardée en partie avant avec des lucarnes alignées aux baies de la façade principale ;
- limiter la profondeur de tous les niveaux de l'annexe arrière à la profondeur du voisin de droite n° 22 ;
- replacer des châssis en bois munis d'impostes fixes pour tous les châssis en façade avant ;
- revenir à une corniche en bois ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions relatives à la modification de la façade à rue dans les 6 mois et de les achever dans les 2 ans après la notification de la décision.

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*