

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Tilleul, 58

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant 4 logements, régulariser la construction d'annexes et les modifications apportées aux façades (lucarnes agrandies, balcon supplémentaire et modifications de baies), aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier interne et élargissement de baies) et rehausser un mur mitoyen

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

**ENQUETE :**

du 12/04/2022 au 26/04/2022

**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 4 logements

- régulariser :
  - la construction d'annexes, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
  - les modifications apportées aux façades (lucarnes agrandies, balcon supplémentaire, modifications de baies), en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (largeur totale des lucarnes non-conforme en façade arrière),
- aménager une terrasse au premier étage,
- réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier interne et élargissement de baies),
- rehausser un mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

**Rue du Tilleul 58 :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 mai 1924 visant à « construire une maison ;

3. Vu le permis de bâtir du 14 mai 1965 visant à « construire un WC » ;

4. Vu le permis d'urbanisme du 5 mai 1998 visant à « démolir et reconstruire une annexe entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage (pièce d'habitation) et rehausser le mur mitoyen gauche (vers n° 60) » ;

5. Vu le permis d'urbanisme du 4 janvier 2005 visant à « construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble aménagé en 2 duplex, supprimer la toiture refermant la terrasse du rez-de-chaussée et placer un escalier en béton reliant le rez-de-chaussée à la cour » ;

**Chaussée d'Helmet 389 et rue du Tilleul 60 :**

6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 novembre 2011 visant à « construire un magasin ;

7. Vu le refus du permis de bâtir du 12 juillet 1978 suite à la demande visant à « démolir un dépôt et y construire un garage pour camion » ;

8. Vu le refus de permis de bâtir du 13 juin 2006 suite à la demande visant à « démolir l'immeuble existant et reconstruire un immeuble R+3 à front de la chaussée d'Helmet, 389 et d'un immeuble R+2 à front de la rue du Tilleul, 60 » ;

**Rue du Tilleul 58-60 :**

9. Vu le permis d'urbanisme du 24 janvier 2012 visant à « construire un immeuble (R+4), rénover et rehausser une maison bi familiale et aménager 4 logements (répartis entre le nouveau bâtiment et la maison rénovée) » et délivré sous conditions ;

10. Vu le refus du permis d'urbanisme du 9 février 2021 suite à la demande visant à « dans un bâtiment comprenant 4 logements, régulariser la construction d'annexes, le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de logement en une activité productive, l'aménagement de terrasses sur des toits plats et les modifications apportées aux façades (lucarnes agrandies, balcon supplémentaire, modifications de baies), rehausser un mur mitoyen, réaliser des travaux structurels intérieurs et revoir l'organisation interne d'une partie de l'immeuble »
11. Vu le procès-verbal d'infractions urbanistiques du 1<sup>er</sup> août 2017, portant sur :
- la construction d'annexes,
  - l'agrandissement des lucarnes,
  - la modification de la destination de locaux accessoires aux logements,
  - l'aménagement de terrasses,
  - la modification des dimensions de baie de fenêtre,
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
  - le non-respect des conditions du permis d'urbanisme délivré le 24 janvier 2012 (2010/319) ;
12. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
13. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivants la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

#### SITUATION LICITE :

14. Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 2012 prévoit quatre logements, à savoir un logement duplex 1 chambre, un logement duplex 4 chambres et deux logements 2 chambres ;

#### REPARTITION :

15. Considérant que la présente demande conserve le même nombre de logements mais qu'elle en modifie l'organisation interne comme suit :
- un logement duplex 1 chambre,
  - un logement duplex 4 chambres,
  - un logement 3 chambres,
  - un logement 2 chambres) ;

#### VOLUMETRIE ET HABITABILITE :

##### Sous-sol et rez-de-chaussée :

16. Considérant que le sous-sol et le rez-de-chaussée respectent le permis d'urbanisme délivré en 2012 ;

##### Premier étage

17. Considérant que le duplex qui s'étend du premier au deuxième étage a été réaménagé et qu'il offre de meilleures qualités d'habitabilité (déplacement de l'escalier interne) ;

##### Troisième étage :

18. Considérant que la profondeur du bâtiment (côté mitoyen gauche) a été augmentée et s'aligne sur les étages inférieurs ;
19. Considérant que cette modification ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;
20. Considérant que l'annexe en façade arrière, qui abrite la chambre 3, déroge aux gabarits prescrits par les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond et que, dans le cas présent, il s'agit d'une dérogation importante ; que cette demande de dérogation n'est pas justifiée et donc inacceptable ;
21. Considérant par ailleurs que la suppression de cette annexe était une condition assortie au permis d'urbanisme de 2012 ;
22. Considérant que le refus de permis d'urbanisme de 2021, par définition, ne l'autorisait pas non ;
23. Considérant par conséquent que cette demande de dérogation n'est toujours pas accordable ;

##### Quatrième étage :

24. Considérant que les lucarnes en façade arrière dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait que la largeur totale de celles-ci dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
25. Considérant que la lucarne côté gauche en façade arrière dépasse en profondeur le plan de la façade arrière, ce qui s'apparente plus à une typologie d'annexe ;

26. Considérant de plus que cette lucarne déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la profondeur et la hauteur et que ces modifications ne participent pas à l'amélioration du confort du logement ;
27. Considérant que l'appartement du quatrième étage répond aux normes d'habitabilité et que lucarne de gauche, telle qu'autorisée par le permis de 2012, était suffisante ;
28. Considérant que cela était également stipulé dans le refus de permis d'urbanisme de 2021 ;
29. Considérant dès lors que cette demande de dérogation ne se justifie pas ;

**TERRASSE :**

30. Considérant qu'une terrasse est aménagée au premier étage à gauche ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins ;

**PARTIES COMMUNES :**

31. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol, qui reste inchangé ;

**COURS ET JARDIN :**

32. Considérant qu'un escalier d'accès est prévu côté gauche pour accéder au jardin ; que cet escalier déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mais que cela est acceptable pour un escalier d'accès ;
33. Considérant que l'escalier est conforme au Code civil en matière de vues ;
34. Considérant qu'une rehausse de mitoyen est prévue entre les deux parcelles ; que cette rehausse est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'elle est minime et qu'elle ne porte pas atteinte aux voisins ;

**FACADE ARRIERE :**

35. Considérant que des baies ont été agrandies en façade arrière et que cela améliore l'éclairage des locaux concernés ;

**FACADE AVANT :**

36. Considérant que les modifications apportées à la façade avant du n°60 (garde-corps en verre, modification esthétique de la porte d'entrée et porte de garage) ne nuisent pas à l'esthétique de cette dernière, à l'exception de l'expression architecturale de la lucarne passante dont le permis d'urbanisme a été refusé en 2021 ;

**AVIS DEFAVORABLE** 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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*