

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/09/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Auguste Lambiotte, 19

**OBJET :**

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

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 25/08/2022 au 08/09/2022

**RÉACTIONS :**

2

**La Commission entend :**

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 en 2016 sans autorisation ;
- Les extensions construites au n°19 créeraient un vis-à-vis direct, impacteraient davantage la luminosité et augmenteraient l'humidité du n°17, étant donné que l'implantation du bien se situe en enclavement, en fin d'îlot, ce qui entraînerait des conséquences néfastes pour la santé des habitants ;
- Il semblerait qu'il n'y ait jamais eu de jardin, mais bien d'une petite cour en pavée réduite à 3 m de profondeur ;

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

- mettre en conformité :
  - o la construction d'une annexe au rez-de-jardin en dérogation à l'art. 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - o l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins en dérogation à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU et à l'art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardins) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme,
  - o les aménagements intérieurs,
  - o la modification de l'aspect architectural de la façade avant en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU,
- 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 mitoyenne 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 visant à « construire une véranda au rez-de-chaussée » ;
5. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
6. Considérant que les plans de la situation de droit de la présente demande reprennent une terrasse en porte à faux, mais que celle-ci n'est pas licite, tel que repris dans la mise en demeure de 2011 ;

**VOLUME:**

7. Considérant que le projet vise à créer 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 en vigueur en ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et qu'il dépasse de plus de 3m l'immeuble voisin le moins profond (au n°21) ;
8. Considérant que la construction de cette annexe diminue et enclave fortement la zone de cours et jardins (12,65m<sup>2</sup> au lieu de 25,73m<sup>2</sup>) ;
9. Considérant de plus que la surface restante est totalement imperméabilisée, ce qui n'est pas acceptable et déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
10. Considérant en effet que ce type d'aménagement participe à l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur et est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
11. Considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre et plantée ;

#### TERRASSE:

12. 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 depuis cette terrasse ne sont pas intrusives et sont conformes au Code Civil ;

#### LOGEMENT:

13. Considérant que le niveau du rez-de-jardin est utilisé en sa totalité comme « locaux accessoires » au logement, ce qui n'améliore pas les qualités des pièces habitables situées aux étages ;
14. Considérant qu'un des espaces d'exercice et de réhabilitation est aménagé dans le volume licite de l'immeuble et que cette utilisation pour cette pièce est acceptable ;
15. Considérant cependant 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 ;
16. Considérant que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ne sont pas concernés par cette demande ;

#### FAÇADE :

17. Considérant que les éléments décoratifs en pierre bleue ont été supprimés (faux joints et bandeau) et que cet aspect nuit aux qualités esthétiques de la façade et à la cohérence de l'ensemble de bâtiments jumeaux (avec le n°17) ;
18. Considérant que les châssis ont été modifiés sans le respect du matériau et des divisions d'origine, ce qui provoque un déséquilibre pour cette façade ;
19. Considérant que la porte d'entrée a été également modifiée sans avoir pris en compte les caractéristiques remarquables d'origine (imposte, dessin et matériau) ;
20. Considérant que les ferronneries dans la façade seront modifiées par des modèles moins qualitatifs et cohérents et qu'il serait préférable dès lors de maintenir les ferronneries actuelles ;

#### CONCLUSION:

21. Considérant au vu de ce qui précède, que le projet tel que présenté comporte des dérogations trop importantes, n'améliore pas de manière significative la situation licite du bien et que par conséquent, le projet n'est pas acceptable ;

**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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*