

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-37606

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/01/2020

16. Dossier PU-37606 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Julien GORHAM
<u>LIEU</u>	RUE DES QUATRE-VENTS 122
<u>OBJET</u>	la régularisation de la couverture de la cour au rez de chaussée d'une maison unifamiliale et du remplacement des châssis en façade à rue
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 31/12/2019 au 14/01/2020 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Julien GORHAM pour la régularisation de la couverture de la cour au rez de chaussée d'une maison unifamiliale et du remplacement des châssis en façade à rue, **Rue des Quatre-Vents 122** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/12/2019 au 14/01/2020** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu qu'il s'agit d'un avis concernant une maison unifamiliale ; que ce type de dossier ne requière pas d'avis du SIAMU ;

Vu le renseignement urbanistique daté du 25/10/2018 précisant la couverture illégale de la cour ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+3+T et une cour ;

Considérant que la situation projetée vise à régulariser l'annexe infractionnelle ; que celle-ci couvre l'entièreté de la cour et comprend la cuisine ;

Considérant que les étages comprennent 2 chambres par niveaux aux R+1/R+2 ainsi qu'une 5^e chambre et une salle de bains dans les combles ;

Considérant que le maintien de la couverture de la cour se heurte à plusieurs arguments négatifs :

- cette couverture déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (parcelle bâtie au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale)

- cette couverture projetée déroge à l'article 13 du Titre I du RRU vu qu'il n'y a donc plus d'espace perméable au sol

- le projet ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS vu qu'il ne propose pas une réelle amélioration des qualités végétales et paysagères (dégagement de volume, plantation,) de l'intérieur d'ilot qu'il impacte négativement par sa construction

- le projet réduit l'éclairage naturel originel ; en effet, la coupole et la fenêtre en façade avant ne suffisent pas à atteindre le ratio de 1/5 entre surfaces au sol et surfaces vitrées ; que le projet déroge donc à l'article 10 du Titre II du RRU ;

- la couverture de la cour prive cette habitation d'un espace extérieur, de vue dégagée et d'aération aisée ;

Considérant que le besoin d'espace de séjour ne justifie pas la construction d'une annexe ; qu'en effet, les pièces de vie peuvent s'installer au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage tout en conservant 3 à 4 chambres aux étages ;

Considérant dès lors, que la couverture de la cour entraîne beaucoup de dérogations aux prescriptions urbanistiques ; que ces dérogations ne trouvent aucune justification sur le plan de l'habitabilité ou d'un point de vue urbanistique ; que la régularisation de la couverture de la cour n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet vise également la régularisation de la façade avant ; que la partie basse de la façade a été peinte en bleue, en infraction (pierre bleue y comprise) ; que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC ; que les plans reprennent des châssis en bois mais donnent peu d'indication par rapport au respect du cintrage ;

Considérant que la corniche a été modifiée ; que les plans ne donnent pas de précisions à ce sujet (dessin incorrect, absence de légende) ; que le projet de façade ne répond pas aux qualités attendues en zone ZICHEE où tout projet doit viser l'amélioration ou la préservation des qualités culturelles, historiques, esthétiques ou paysagères ; qu'il n'est pas acceptable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

Article 1 Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

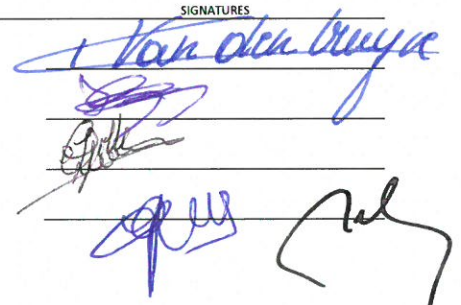
URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

The image shows four horizontal lines representing signature lines. The top line has a large, stylized signature in blue ink that reads 'Van den Bruyck'. The second line has a smaller signature. The third line has a signature that appears to be 'Gille'. The fourth line has a signature that appears to be 'Puis'. There are also some additional scribbles and marks on the lines.