

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

9. Dossier PU-38753 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Axhem Dervishaj
<u>LIEU</u>	RUE EUGÈNE DEGORGE 35
<u>OBJET</u>	régulariser : une annexe au rez-de-chaussée, l'aménagement des combles et la modification des châssis
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le bien est repris à l'inventaire
<u>MOTIF CC</u>	- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Axhem Dervishaj pour régulariser : une annexe au rez-de-chaussée, l'aménagement des combles et la modification des châssis, **Rue Eugène Degorge 35**;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 4 (hauteur), article 10 (éclairage naturel) ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu les renseignements urbanistiques du 26/5/2020 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est une maison unifamiliale R+1+T ;

Considérant que la demande vise la régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée ; que cette annexe est alignée en profondeur aux 2 voisins en situation à régulariser ; qu'elle ne déroge dès lors pas au Titre I du RRU et ne génère pas d'impact urbanistique négatif ; que la parcelle conserve une zone de cour et jardin d'une profondeur suffisante ; que la volumétrie de cette annexe à régulariser au rez-de-chaussée est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une zone de cour et jardin 100% perméable ; que le demandeur explique en séance de commission de concertation qu'elle est en fait en partie carrelée ; qu'elle ne peut être imperméabilisée sur plus de 50% ; qu'il y a dès lors lieu de préserver une zone de cour et jardin perméable sur au moins 50% de sa superficie ;

Considérant que l'aménagement projeté du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) vu qu'il comporte seulement 1/10 au lieu d'1/5 de surface éclairante en rapport avec la superficie de plancher ; que ceci n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer l'éclairage naturel du rez-de-chaussée en façade arrière (coupole et/ou agrandissement de la baie) ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement des combles en chambre ; que la hauteur sous plafond est de 2,25m, ce qui déroge de 5cm au Titre II du RRU, art.4 ; qu'il s'agit d'un comble de maison unifamiliale ; que cette hauteur est générée par la hauteur de la charpente ; que la situation est donc tolérable ; que l'aménagement des combles en chambre est dès lors acceptable ;

Considérant que les châssis ont été remplacés en façade avant et sont à régulariser ; que les nouveaux châssis ont l'avantage d'être en matériau bois et de bonne facture ; qu'ils n'adoptent pas le profil cintré de la baie et ne sont pas peints en blanc ; que ceci est fort regrettable vu que la façade avant est située en ZICHEE et répertoriée à l'inventaire comme l'ensemble de maisons dans lequel la demande s'inscrit ; que les châssis peuvent néanmoins être préserver jusqu'au prochain remplacement ;

Considérant que la porte d'entrée a été modifiée également ; que le dessin ne correspond plus à celui d'origine encore observable aux n° 11 et 23 ; que la porte d'entrée avait déjà été modifiée dans le passé ; que la porte suit néanmoins le principe de la porte d'origine avec son imposte vitrée et cintrée en partie supérieur ; qu'elle est pour cette raison acceptable ;

Considérant que les plans mentionnent une corniche en bois de ton blanc ; que celle-ci est à conserver ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

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

Article 1

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- améliorer l'éclairage naturel du rez-de-chaussée en façade arrière (coupole et/ou agrandissement de la baie)
- prévoir sur plans des châssis en bois cintrés de teinte blanche
- clarifier les plans concernant la zone de cour et jardin tout en préservant une superficie perméable et plantée sur au moins 50% de sa superficie

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- conserver une corniche en bois de ton blanc

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre II, art. 4 – hauteur

Titre II, art.10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



