

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Emile Max 123**OBJET :** demande initiale : dans une maison bi-familiale, régulariser la fermeture des balcons arrières, la création d'une lucarne en toiture arrière, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage avec rehausse du mitoyen gauche (n°125) et la création d'un 3^{ème} logement sous comblesdemande modifiée : dans une maison bi-familiale, régulariser la fermeture des balcons arrières, la création d'une lucarne en toiture arrière, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage avec rehausse du mitoyen gauche (n°125) et étendre le 2^{ème} logement sous combles**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à :
 - demande initiale : dans une maison bi-familiale, régulariser la fermeture des balcons arrières, la création d'une lucarne en toiture arrière, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage avec rehausse du mitoyen gauche (n°125) et la création d'un 3^{ème} logement sous combles ;
 - demande modifiée : dans une maison bi-familiale, régulariser la fermeture des balcons arrières, la création d'une lucarne en toiture arrière, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage avec rehausse du mitoyen gauche (n°125) et étendre le 2^{ème} logement sous combles ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 25 juillet 1913 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'avertissement du 22 décembre 2016 portant sur la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 2), la construction d'une lucarne, l'aménagement d'une toiture plate en terrasse et la fermeture des balcons ;
- 4) 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 ;
- 5) Vu la demande de permis d'urbanisme initiale introduite le 25 janvier 2018 ;
- 6) Vu l'avis unanime de la Commission de concertation du 8 novembre 2018, défavorable, notamment pour les motifs suivants :
 - Considérant que l'aménagement proposé pour les 2 logements existants est peu qualitatif, que le duplex tel que proposé ne fonctionne pas de manière autonome et qu'une des chambres de ce logement n'est pas conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 10, du fait de sa position centrale ;
 - Considérant toutefois que le local WC du rez-de-chaussée n'est pas conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 8, puisque seule une porte sépare ce local de la cuisine ;
 - Considérant de plus que l'ajout d'un nouveau studio sous combles densifie fortement cet immeuble de gabarit R+2 ;
 - Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer les logements existants en priorité ;
 - Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, avec rehausse du mitoyen de gauche (n°125) déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, articles 4 et 6 et engendre des vues intrusives sur les parcelles voisines ;
 - Considérant que chaque logement doit disposer de caves privatives ;

- Considérant que l’absence de local commun pour les vélos et les poussettes constitue une dérogation aux règlements ;
- 7) Vu les plans modificatifs introduits le 20 novembre 2018 remplacés par les plans du 29 janvier 2019 ;
- 8) Considérant que la demande modifiée vise à, dans une maison bi-familiale :
 - régulariser la fermeture des balcons arrière ;
 - régulariser la création d'une lucarne en toiture arrière ;
 - régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage avec rehausse du mitoyen gauche (n°125) en dérogation avec le Règlement Régional d’Urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 ;
- 9) Considérant que cette demande améliore la première en ce qu’elle n’augmente pas le nombre d’unités au sein de l’immeuble;
- 10) Considérant que la situation licite de ce bien est d’un logement triplex aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages et d’un logement de type studio sous combles ;
- 11) Considérant que la circulation verticale est indissociée pour les deux logements ; que cela n’est pas souhaitable mais qu’il s’agit d’une situation licite ;
- 12) Considérant que l’aménagement des logements existants a été revu afin de répondre aux normes d’habitabilité du Règlement Régional d’Urbanisme en supprimant les chambres situées en position centrale et en ajoutant une porte entre le sas des WC et la cuisine du rez-de-chaussée ;
- 13) Considérant que la fermeture des balcons au niveau des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages permet l’intégration du volume WC au volume fermé existant et que cela améliore les qualités des deux logements ;
- 14) Considérant que le volume de la lucarne créée en versant de toiture arrière respecte les gabarits prescrits par les règlements en vigueur ;
- 15) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, avec rehausse du mitoyen de gauche (n°125) déroge au Règlement Régional d’Urbanisme, Titre II, articles 4 et 6 et engendre des vues intrusives sur les parcelles voisines ;
- 16) Considérant que l’accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 17) Considérant que ces logements sont dotés d’espaces de rangements privatifs et communs en cave mais qu’il y a lieu d’indiquer clairement à quels logements sont attribués les espaces privatifs ;
- 18) Considérant que la façade avant, inchangée, est exclue de la demande ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- reculer le garde-corps de la terrasse du 3^{ème} étage et revoir l’aménagement des dispositifs fixes afin de supprimer toute vue intrusive sur le voisin ;
- attribuer de façon claire sur les plans les caves privatives qui appartiennent au logement 1 et au logement 2 ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d’urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d’urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4, Titre I du Règlement Régional d’Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d’Urbanisme - Toiture (hauteur),

Abstention(s) : Néant

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction
de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*