

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/02/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue du Suffrage Universel 35**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser l'agrandissement de la terrasse du rez-de-chaussée, la fermeture de celle-ci par un châssis et le déplacement de l'escalier extérieur, rehausser un mur mitoyen, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir leur répartition et aménager une terrasse sur un toit plat au premier étage**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 06/01/2020 au 20/01/2020**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 bâtiment comprenant 3 logements :
 - régulariser :
 - l'agrandissement de la terrasse du rez-de-chaussée ;
 - la fermeture de celle-ci par un châssis ;
 - le déplacement de l'escalier extérieur en dérogation au RRU, titre I, art.4 (hors gabarit) ;
 - rehausser un mur mitoyen en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier interne) ;
 - revoir leur répartition en dérogation au RRU, titre II, art. 3 (deux chambres non-conformes), art. 4 (une chambre non-conforme) et art. 10 (4 locaux habitables non-conformes) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au premier étage ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 novembre 1927 visant à construire une maison unifamiliale ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 avril 1937 visant à construire une annexe ;
- 4) Vu la confirmation du 1^{er} juin 2016 confirmant l'existence de trois logements ;
- 5) Vu la mise en demeure du 16 juillet 2018 et portant sur l'agrandissement d'une terrasse, fermeture de celle-ci par un châssis et la modification du nombre de logements autonomes (4 au lieu de 3) ;
- 6) Vu l'art. 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art.300 du COBAT ;
- 7) Considérant que le nombre de logements dans cet immeuble est inchangé (3 logements) ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 4 chambres, un duplex 3 chambres et un appartement une chambre ;
- 9) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans une partie du sous-sol ;
- 10) Considérant que la terrasse, située au bel étage du même logement, a été agrandie afin de s'aligner sur la façade arrière au niveau du 2^{ème} étage et refermée à l'aide d'un châssis ;
- 11) Considérant que la fermeture de cette terrasse n'est pas indispensable au vu de la taille du duplex mais qu'elle n'a pas d'impact sur les conditions d'habitabilité des immeubles voisins ;
- 12) Considérant néanmoins que les dispositions de cette fermeture de terrasse ne sont pas conformes au Code Civil (vues obliques sur les voisins de droite et de gauche) ; qu'il conviendrait de faire une proposition pérenne de cette demande de mise en conformité ;
- 13) Considérant que la chambre principale de ce logement présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;
- 14) Considérant que les chambres au sous-sol (au niveau jardin) ne disposent pas d'un éclairage naturel suffisant du fait que les fenêtres sont en retrait par rapport au plan de la façade arrière ;

- 15) Considérant que cela nuit fortement à leurs qualités d'habitabilité et que les demandes de dérogations ne sont pas justifiées ;
- 16) Considérant enfin que l'escalier donnant accès au jardin est déplacé et nécessite la rehausse du mur mitoyen droit et qu'il ne respecte pas non plus les prescriptions des règlements d'urbanisme en matière d'implantation et gabarits ;
- 17) Considérant en outre que la proposition de rehausse mitoyenne n'est pas suffisante pour rencontrer les dispositions du Code Civil ; qu'il conviendrait de pérenniser l'utilisation de cet escalier via une servitude de vue pour motiver les dérogations y afférent ;
- 18) Considérant dès lors que le duplex, tel que proposé, n'est pas suffisamment qualitatif et qu'il devra être revu ;
- 19) Considérant que le séjour de l'appartement au 1^{er} étage présente un léger déficit en éclairage naturel (4.32m² au lieu de 5,6m²) qui ne nuit pas à ses qualités d'habitabilité ;
- 20) Considérant que le WC n'est pas précédé d'un sas, que cela constitue une dérogation à l'art.8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; que néanmoins cette disposition est préexistante au logement licite dont question ; que par conséquent la dérogation est justifiée ;
- 21) Considérant que la terrasse projetée au premier étage en façade arrière ne porte pas atteinte au voisinage direct et qu'elle participe à la qualité du logement projeté ;
- 22) Considérant que le séjour du duplex supérieur ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2.35m au lieu de 2.5m) ;
- 23) Considérant que la chambre principale présente un léger déficit en superficie mais son habitabilité reste suffisante ;
- 24) Considérant que la chambre donnant sur l'aérea a bien été délivrée telle quelle dans le permis de 1937 ;
- 25) Considérant que deux chambres sont aménagées dans les combles mais que celle donnant côté rue ne dispose pas d'une hauteur sous-plafond suffisante ;
- 26) Considérant que la pièce pourrait être utilisée par contre comme bureau ;
- 27) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 28) Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes et qu'il a une superficie suffisante et un accès aisé depuis le rez-de-chaussée ;
- 29) Considérant cependant que cette disposition nécessite d'aménager la zone de recul conformément à la nouvelle utilisation du garage en privilégiant le renforcement des qualités végétales (pleine terre) et l'implantation d'une barrière à front de d'alignement ;
- 30) Considérant que chaque logement comprend une cave privative ; que néanmoins les caves proposées sont très petites ; qu'il conviendrait dès lors d'intégrer des espaces de rangement privatifs plus spacieux aux aménagements du sous-sol ;
- 31) Considérant que la façade avant de l'immeuble est inchangée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer un duplex (sous-sol et rez-de-chaussée) présentant des aménagements intérieurs plus qualitatifs (réunir les deux chambres en une) ;
- intégrer des caves privatives plus spacieuses aux aménagements projetées du sous-sol (réduction des superficies allouées au logement en duplex -1 et 0) ;
- modifier l'utilisation de la pièce avant sous combles comme bureau ;
- proposer un réaménagement de la zone de recul qui vise au renforcement des qualités végétales (pleine terre) et faire une proposition de barrière à l'alignement qui s'accorde aux qualités architecturales de l'immeuble ;
- rendre la fermeture de terrasse au bel-étage conforme au Code Civil (réalisation de retours maçonnés sur 60 cm de large) ;
- rendre l'escalier extérieur d'accès au jardin conforme au Code Civil (acter une servitude de vue entre les deux fonds) ;
- préciser sur les plans le détail des portes tripartites d'accès au garage/local vélo (ferronneries, parties vitrées) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – Hauteur sous plafond (locaux habitables)
- Art. 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - WC
- Art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - éclairage naturel
- Art. 4 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme – Hauteur sous plafond (locaux habitables)
- Art. 10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Éclairage naturel

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

François BERIAUX, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*