

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Ernest Renan, 50

**OBJET :**

Dans un immeuble comprenant 2 logements, mettre en conformité le retour à une maison unifamiliale et la démolition de 2 annexes, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, étendre l'annexe au 1er étage côté gauche, construire une annexe au 2ème étage côté droit, mettre en conformité la rehausse de la façade arrière, aménager 2 terrasses et 1 balcon

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine

**ENQUETE :**

du 02/09/2021 au 16/09/2021

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 2 logements :
  - mettre en conformité le retour à une maison unifamiliale,
  - mettre en conformité la démolition de 2 annexes (rez-de-chaussée et premier étage côté droit),
  - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée,
  - étendre l'annexe au premier étage côté gauche,
  - construire une annexe au deuxième étage côté droit, en dérogation au RRU, Titre I, article 6 (toiture),
  - mettre en conformité la rehausse de la façade arrière,
  - prévoir 2 terrasses et 1 balcon (rez-de-chaussée et deuxième étage), en dérogation au RCU, Titre I, article 9 (toiture) et au RRU, Titre I, article 6 (toiture) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juillet 1923 visant à « bâtir une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 avril 1929 visant à « transformer la toiture en façade postérieure » ;

**REPARTITION**

4. Considérant que la demande propose un retour à une maison unifamiliale (passer de 2 à 1 logement) ;

**VOLUME**

5. Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, que cette reconstruction est plus profonde que l'ancienne construction et qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle mais qu'elle s'inscrit cependant dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant que l'extension de l'annexe du premier étage s'inscrit également dans les gabarits autorisables ;
7. Considérant que les annexes (WC et salle de bain) côté droit du rez-de-chaussée et du premier étage ont été démolies sans autorisation ;
8. Considérant que l'annexe du deuxième étage est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur, qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen mais que cependant celle-ci est peu importante, que cette annexe ne porte pas atteinte au voisinage ;
9. Vu les déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation qui indique que le plan représentant le profil mitoyen du n° 52 est erroné et possède une hauteur moins élevée ;
10. Considérant que cela a des conséquences sur la hauteur de la rehausse au 2<sup>ème</sup> étage et qu'il y a lieu d'adapter les plans et la proposition d'annexe en conséquence ;

**ZONE DE COURS ET JARDINS ET TERRASSES**

11. Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

12. Considérant que le balcon proposé ne se justifie pas et que cela donne la possibilité d'aménager une terrasse plus confortable à cet étage (dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur et du Code civil) ;
13. Considérant qu'une palissade en bois a été aménagée sur la partie supérieure du mur mitoyen gauche de la terrasse du deuxième étage ; que cette rehausse du mur mitoyen n'est pas un dispositif pérenne et qu'elle dépasse le gabarit maximum autorisé en termes de hauteur ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;
14. Considérant que cette rehausse mitoyenne ne respecte pas une épaisseur minimum de murs mitoyens (plâtrages et autres finitions non compris) de 0,28 m ou de 1,5 brique, ce qui est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
15. Considérant que la hauteur existante du mitoyen côté n° 48 est inférieure à 1,90 m ; que l'aménagement de cette terrasse ne répond donc pas aux prescriptions du Code Civil en matière de vues vers le voisin et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

#### TOITURE PLATE

16. Considérant que les toitures plates des premier et deuxième étages sont aménagées en toiture vertes ;
17. Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

#### FACADES

18. Considérant que la façade arrière est modifiée et qu'il y a lieu de prévoir une partie constructible en maçonnerie de part et d'autre des baies le long du mitoyen (rez-de chaussée et deuxième étage) ;
19. Considérant que la façade est rehaussée en façade arrière ; que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables en permettant une hauteur sous plafond confortable pour la chambre d'amis et qu'elle ne porte pas préjudice aux immeubles voisins ;
20. Considérant qu'il n'y a pas de modification en façade avant ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans afin de :**

- corriger le profil mitoyen du n°52 ;
- revoir le volume (chambre 4) au deuxième étage en limitant la hauteur sous plafond à 2m30 minimum et en prévoyant une toiture plate verdurisée ;
- ne pas réaliser le balcon du deuxième étage (possibilité d'installer une terrasse au même étage dans le respect des règlements en vigueur et du Code civil) ;
- du côté du voisin du n° 48 : réaliser la rehausse de mitoyen conformément au Règlement Communal d'Urbanisme, c'est-à-dire en respectant une épaisseur minimum de murs mitoyens (plâtrages et autres finitions non compris) de 0,28 m ou de 1,5 brique ou obtenir un acte notarié avec ce voisin stipulant son accord quant au fait que l'aménagement de la terrasse ne respecte pas le Code civil en matière de vues ;
- intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une infiltration de l'eau dans le jardin.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 9 du titre I du RCU (rehausses de mitoyen sur toiture plate)

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*