

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

Rue Aimé Smekens, 4

OBJET :

Dans une maison unifamiliale, modifier l'utilisation du rez-de-chaussée en profession libérale (cabinet médical) accessoire au logement, construire un volume au deuxième étage côté gauche en façade arrière, rehausser la façade arrière, construire un mur mitoyen sur toute la hauteur côté droit en façade arrière, aménager une terrasse au premier étage côté droit en façade arrière, construire un balcon au deuxième étage côté gauche en façade arrière, réaliser des modifications structurelles intérieures et modifier les façades.

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

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

REACTIONS :

2

La Commission entend :

L'architecte

La riveraine ou réclamante

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- cette terrasse constituera une intrusion visuelle, aura pour conséquence de réduire nettement la jouissance des jardins voisins, de dégrader l'espace de vie privé et cela engendrera des désagréments pour les voisins proches ;
- des questions se posent quant à l'isolation du mur mitoyen durant la durée des travaux et ultérieurement ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- modifier l'utilisation du rez-de-chaussée en profession libérale (cabinet médical) accessoire au logement,
- construire un volume au deuxième étage côté gauche en façade arrière,
- rehausser la façade arrière, en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU,
- construire un mur mitoyen sur toute la hauteur côté droit en façade arrière,
- aménager une terrasse au premier étage en façade arrière, en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU et à l'article 29 (murs mitoyens) du titre I du RCU,
- construire un balcon au deuxième étage en façade arrière,
- apporter des modifications structurelles intérieures,
- modifier les façades ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 avril 1935 visant à « bâtir une maison d'habitation » ;

3. Vu l'autorisation de bâtir du 11 juin 1956 visant à « établir un garage privé en sous-sol » ;

4. Vu le permis de bâtir du 20 juin 1974, prorogé le 12 février 1976 et visant à « agrandir le rez-de-chaussée vers l'arrière » ;

AFFECTATION LICITE

5. Considérant que l'affectation licite est une maison unifamiliale ;

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

6. Considérant que les prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du PRAS (point 0.12) autorisent la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée en profession libérale exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à cette activité soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que l'activité est, soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité, soit accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant ;
7. Considérant que la demande modifie l'utilisation du rez-de-chaussée de logement en cabinet médical accessoire au logement et que cette activité est limitée à moins de 45 % de la superficie de plancher existant, selon les prescriptions du PRAS ;

VOLUMETRIE

8. Considérant que l'extension du rez-de-chaussée a été autorisée par un précédent permis ;
9. Considérant qu'un mur mitoyen est érigé sur toute la hauteur du côté droit de la façade arrière, qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables mais porte préjudice à l'immeuble voisin du n° 6 ; qu'il y a lieu de limiter la rehausse du mur mitoyen au 1^{er} étage pour minimiser son impact;
10. Considérant que le volume prévu au deuxième étage côté gauche s'inscrit dans les gabarits autorisables, qu'il est construit dans la continuité du volume du premier étage et qu'il ne porte pas préjudice aux immeubles voisins ;

TERRASSE ET BALCON

11. Considérant que la terrasse du premier étage en façade arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qu'elle est également en dérogation au niveau de la hauteur, sa construction se situant au-delà des gabarits prescrits ;
12. Considérant de plus que cette terrasse a un effet promontoire et crée des vues sur les propriétés voisines ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable et qu'il y a lieu de réduire sa profondeur ;
13. Considérant que la rehausse mitoyenne du côté droit de la terrasse (en vitrage opaque) ne respecte pas une épaisseur minimum de murs mitoyens (plâtrages et autres finitions non compris) de 0,28 m ou de 1,5 brique et que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, ce qui n'est pas acceptable ;
14. Considérant que le balcon du deuxième étage en façade arrière est prévu dans les gabarits autorisables mais qu'il porte préjudice aux immeubles voisins puisqu'il engendre, au vu de ce qui précède, la construction d'un mur mitoyen ;
15. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas réaliser ce balcon;

FACADE AVANT

16. Considérant que la façade avant est modifiée, que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en aluminium de couleur noire et que la porte est prévue en bois peint en dans le même ton ;
17. Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte de garage en aluminium de couleur noire ;
18. Considérant que, dans le cadre du bâti environnant, la majorité des châssis sont de couleur blanche et que, pour s'accorder à celui-ci, il est préférable de préserver des tons clairs pour la couleur des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
19. Considérant que la lucarne est remplacée par une fenêtre au deuxième étage à gauche ;
20. Considérant que la rehausse de la toiture est prévue dans les gabarits autorisables ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la rehausse du mur mitoyen côté droit en façade arrière au 1^{er} étage ;
- limiter l'aménagement de la terrasse à 1,00 m de profondeur;
- ne pas prévoir de balcon au deuxième étage ;
- prévoir les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage en teinte claire.

Abstention : -

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*