

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Emile Wittmann, 44

**OBJET :**

dans un immeuble à appartements (10 logements), au 4<sup>ème</sup> étage gauche, démolir une annexe (non couverte par un permis d'urbanisme) et reconstruire une annexe en partie arrière, réaménager ce logement, mettre en conformité une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage (gauche) et placer un pare-vue au niveau de la limite mitoyenne avec le n° 40

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 08/11/2021 au 22/11/2021

**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 immeuble à appartements (10 logements), au 4<sup>ème</sup> étage gauche :
  - démolir une annexe (non couverte par un permis d'urbanisme) et en reconstruire une en partie arrière, en dérogation à l'art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art. 4 (profondeur de la construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC),
  - mettre en conformité une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage (gauche), en dérogation à l'art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art. 4 (profondeur de la construction) du Titre I du RRU et placer un pare-vue au niveau de la limite mitoyenne avec le n° 40, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juin 1935 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 13 mars 1990 visant à « établir une garderie d'enfants au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 6 novembre 2007 visant à « changer l'affectation des rez-de-chaussée commerciaux en logement, modifier le nombre de logements de 9 à 10 unités et réaliser une annexe » ;
5. Vu la situation licite de l'immeuble à savoir, 10 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - rez-de-chaussée : 2 logements,
  - 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 2 logements par étage,
  - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
6. Considérant que la demande ne concerne que l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage gauche ;

**VOLUMES :**

7. Considérant qu'une annexe comprenant la salle de douche et un WC est présente en partie arrière du logement et que ce volume n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'il est démoli mais qu'il est proposé de le reconstruire ;
8. Considérant que le nouveau volume déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car celui-ci dépasse les gabarits autorisables par le RRU (profondeur/hauteur) ;
9. Considérant que ce volume améliore grandement le confort des habitants et que la reconstruction du volume permet de retrouver une hauteur conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur (250 cm) ;
10. Considérant que le nouveau volume permet également de créer des ouvertures plus importantes et d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce de vie ;

**AMENAGEMENTS INTERIEURS :**

11. Considérant que cet appartement 1 chambre ne possède pas de pièce de vie avec des superficies minimales conformes aux normes actuelles et que celui-ci s'apparente donc plus à un studio, mais qu'il s'agit d'une situation d'origine ;
12. Considérant que le WC ne possède pas de sas avec la pièce de vie attenante, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU, mais que, au vu de la petite superficie des locaux, l'ajout d'un sas est difficilement envisageable ;

**TERRASSES :**

13. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 4<sup>ème</sup> étage sur l'ensemble des toitures plates situées au 4<sup>ème</sup> étage de cet immeuble ; que la terrasse de l'appartement de droite ne fait pas partie de la présente demande ;
14. Considérant que cet aménagement est réalisé au-delà des gabarits autorisables par le RRU (en profondeur et en hauteur) ;
15. Considérant que la terrasse permet à ce petit appartement de bénéficier d'un espace d'agrément extérieur ;
16. Considérant cependant qu'un pare-vue est prévu entre la parcelle du n°44 et du n°40 ; que ce panneau est assimilable à une rehausse du mur mitoyen, réalisée non conformément à l'art. 39 du RCU, car celui-ci n'est pas en maçonnerie ;
17. Considérant que cette proposition n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un retrait d'1m90, conformément au Code civil, et de verduriser la zone non accessible ou, à défaut, d'obtenir une servitude de vues avec le voisin situé au n° 40 ;
18. Considérant que, par ailleurs, le pare-vue du voisin situé au n° 40 ne figure pas dans le permis d'urbanisme délivré pour la construction de l'immeuble et que ce même voisin possède une terrasse avec un aménagement présentant un retrait d'1m90 pour les vues ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir un retrait d'1m90 avec le n° 40, conformément au Code civil, et verduriser la zone non accessible ou, à défaut, obtenir une servitude de vues avec le voisin situé au n° 40 ;
- supprimer l'appellation « terrasse » annotée sur la partie droite et ne concernant pas la présente demande de permis d'urbanisme.

**Les dérogations suivantes sont accordées :**

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC)

*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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*