

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Général Gratry, 43

**OBJET :**

dans un immeuble de 3 logements, construire une annexe au sous-sol et étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol, construire un escalier extérieur, aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière avec rehausse des murs mitoyens, mettre en conformité la construction d'une véranda côté droit au rez-de-chaussée en façade arrière, une annexe au 1<sup>er</sup> étage et la rehausse de la toiture en façade arrière, étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et créer un duplex, aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

**ENQUETE :**

du 16/12/2021 au 30/12/2021

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

L'architecte

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

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

- la note explicative du 22 décembre 2020, annexée au dossier mentionne une piscine naturelle avec système de dispersion dans le terrain des eaux de surplus et un escalier extérieur reliant les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : aucun de ces aménagements n'apparaît sur les plans et il faudrait plus de clarté concernant la dispersion des eaux dans un terrain connu pour être assez peu drainant alors que la plupart des maisons ont des problèmes d'humidité en cave.
- la terrasse avec son escalier donnant sur le jardin va induire une vue plongeante sur l'intérieur de la pièce au rez-de-chaussée du voisin au n°45 ;

## 1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :

- construire une annexe au sous-sol,
- étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol,
- construire un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière avec rehausse des murs mitoyens ;
- mettre en conformité :
  - la construction d'une véranda côté droit au rez-de-chaussée en façade arrière,
  - une annexe au 1<sup>er</sup> étage,
  - la rehausse de la toiture en façade arrière,
- étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et créer un duplex,
- aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage,
- modifier les façades ;

## 2. Vu l'autorisation du 25 octobre 1921 visant à " construire une maison ", dans laquelle le sous-sol arrière était occupé par un atelier, le rez-de-chaussée avant par un bureau et le reste du bâtiment par un logement ;

3. Vu la confirmation d'affectation du 6 août 2020 attestant la présence de 3 logements dans le bâtiment, répartis aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;

## COMMUNS

4. Considérant que l'ancien atelier est transformé en partie en local vélos, facilement accessible par un escalier droit directement lié à la porte d'entrée, ce qui améliore le confort de cet immeuble de 3 logements ;
5. Considérant que des espaces de rangement sont prévus, au sous-sol pour le logement duplex inférieur, et sur les paliers (7,5m<sup>2</sup>), pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage et le duplex supérieur ;
6. Considérant que le local compteurs est accessible aisément par tous ;

## VOLUMETRIE

7. Considérant que l'extension en façade arrière au niveau du sous-sol se fait dans les gabarits autorisables ; que celle-ci permet d'aménager deux chambres pour le duplex inférieur ;
8. Considérant que la construction de l'escalier extérieur entre la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et le jardin est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ;
9. Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen de droite de forme triangulaire est prévue ; que celle-ci est minime et ne porte pas préjudice au voisin ;
10. Considérant cet escalier permet une liaison directe avec le jardin, sans devoir passer par les chambres à coucher, et que les dérogations sont dès lors acceptables ;
11. Considérant que la création du duplex inférieur entraîne le cloisonnement de la cage d'escalier (voir photos intérieurs), ce qui dénature les espaces d'origine mais que cela est imposé pour la sécurité incendie ;
12. Considérant qu'une véranda de 2,4 m<sup>2</sup> a été construite (sans autorisation préalable) au niveau du rez-de-chaussée ; que cette construction se fait dans les gabarits autorisables et qu'elle crée un sas entre la terrasse et la cuisine ;
13. Considérant qu'une annexe a également été construite (sans autorisation préalable) au 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci respecte les gabarits autorisables et qu'elle permet d'agrandir la pièce de vie ;
14. Considérant que, cependant, sa construction entraîne la diminution de la taille de la terrasse d'origine en un petit balcon mais que cela ne porte pas préjudice au projet ;
15. Considérant que la rehausse (sans autorisation préalable) de la façade au niveau du 2<sup>ème</sup> étage (rehausse d'un étage) en façade arrière (réalisée dans les années 60) est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la profondeur et la hauteur,
16. Considérant que cette rehausse de la toiture implique des rehausses des murs mitoyens de gauche et de droite mais qu'elles ne portent pas préjudice aux voisins ;

## TOITURE

17. Considérant que la toiture de l'extension du sous-sol est aménagée en toiture verte sur la partie gauche, ce qui améliore sa performance énergétique, augmente la présence de la faune et de la flore et améliore par conséquent les qualités végétales de l'intérieur d'ilot ;

## TERRASSE

18. Considérant que l'aménagement d'une terrasse en partie droite de la nouvelle annexe améliore le confort de l'appartement duplex en offrant un espace extérieur directement accessible depuis les pièces de vie ;
19. Considérant que l'aménagement du balcon au 2<sup>ème</sup> étage ne respecte pas le Code civil en matière de vues et qu'il y a lieu d'y remédier ;

## HABITABILITE

20. Considérant que la chambre principale du duplex du 2<sup>ème</sup> étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que sa superficie est de 13, 2m<sup>2</sup> au lieu de minimum prescrit ; que, cependant, la dérogation est mineure et qu'elle est acceptable ;
21. Considérant que la chambre du 3<sup>ème</sup> étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que sa hauteur minimum sous plafond n'est pas de 2,30 m sur au moins sur la moitié de la superficie ; que cela n'est pas acceptable ;

## CITERNE D'EAU DE PLUIE

22. Considérant que la citerne existante est supprimée au profit de la création de deux chambres pour le duplex au sous-sol et qu'il serait judicieux de placer une nouvelle citerne à un autre emplacement ;
23. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

## FACADE

24. Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
25. Considérant que la façade avant, telle que dessinée, diffère des plans licites (1921) mais que, cependant, elle a probablement été réalisée telle que dessinée actuellement ;
26. Considérant que la division des châssis au niveau du 2<sup>ème</sup> étage en façade avant a été simplifiée par rapport aux divisions d'origine et qu'il y a lieu de remettre des divisions avec petits-bois ;
27. Considérant que les corniches sont recouvertes de bardage en PVC et qu'il y a lieu, soit de dégager ce bardage et de restaurer les corniches en bois originelles, soit de placer des nouvelles corniches en bois respectant le modèle d'origine ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- se conformer au Code civil en matière de vues en ce qui concerne la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- restituer la division d'origine avec petits-bois pour les châssis en façade avant et prévoir du bois pour ces nouveaux châssis ;
- dégager le bardage PVC et restaurer les corniches en bois originelles ou placer des nouvelles corniches en bois respectant le modèle d'origine ;
- ne pas prévoir de chambre sous les combles ou revoir son aménagement pour la rendre conforme aux règlements d'urbanisme ;
- placer une citerne pour le stockage de l'eau de pluie sur la parcelle.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Céline ANGELICI, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*