

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Auguste Reyers, 8

OBJET :

dans un immeuble de 4 logements, revoir la répartition des affectations en annexant l'étage des combles accessoires au logement du 3^{ème} étage de manière à en faire un duplex, aménager 2 terrasses en façade arrière au 4^{ème} étage, réaliser des modifications structurelles par la suppression de murs porteurs, l'agrandissement de baies de fenêtres et la suppression de cheminées, construire un brise-vue sur le mur mitoyen droit en façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 22/04/2022 au 06/05/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements:
 - revoir la répartition des affectations en annexant l'étage des combles accessoires aux logements à l'appartement du rez+3 de manière à en faire un duplex,
 - aménager deux terrasses en façade arrière au 4^{ème} étage, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - placer un brise-vue opaque en façade arrière côté mitoyen droit, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et aux articles 9 et 29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - réaliser des modifications structurelles par la suppression de murs porteurs, l'agrandissement de baies de fenêtres et la suppression de cheminées,
 - modifier l'esthétique de la façade avant par le remplacement des châssis en bois ton blanc d'origine par des châssis en bois ton anthracite ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 août 1928 visant à « construire une maison » ;
3. Vu les renseignements urbanistiques établis en date du 21 décembre 2021 constatant pour ce bien l'affectation et la destination urbanistique régulières suivantes :
 - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking),
 - rez-de-chaussée et étages 1 à 3 : un logement par niveau,
 - étage 4 mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - soit un total de quatre logements ;
4. Considérant que la demande vise à modifier la répartition des fonctions dans l'immeuble en annexant l'étage des combles accessoires au logement à l'appartement du rez+3 de manière à en faire un duplex ;
5. Considérant que ces travaux améliorent l'habitabilité de cet appartement ;
6. Considérant que deux terrasses sont aménagées sur les toitures plates des annexes au 4^{ème} étage ; que la terrasse de gauche ne nuit pas aux propriétés voisines;
7. Considérant que les garde-corps de ces terrasses sont en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que, en tant que volumes, ils dépassent les gabarits autorisables ; que, néanmoins, leur esthétique s'accorde bien avec les constructions environnantes;
8. Considérant qu'un brise-vue est aménagé sur le mitoyen côté droit afin d'éviter les vues gênantes générées par l'utilisation de la terrasse de droite ; que ce brise-vue dépasse les gabarits admissibles et est donc en dérogation

aux articles 4 et 6 du titre I du RRU mais également aux articles 9 et 29 du titre I du RCU en ce qu'il n'est pas réalisé en brique;

9. Considérant qu'il y a lieu de limiter la terrasse de la cuisine à 1,90 m de l'axe mitoyen afin d'éviter la création de vues nuisibles ou de proposer une solution conforme à l'article 29 du RCU et respectant le Code civil;
10. Considérant que la suppression de murs porteur pour ouvrir les espaces intérieurs et agrandir les baies de fenêtres améliore l'habitabilité de l'appartement ;
11. Considérant que les châssis en bois ton blanc du 3^{ème} étage et de l'étage en mansarde sont remplacés par des châssis en bois ton anthracite ; que la présence de châssis de deux couleurs différentes en façade avant nuit à l'esthétique de celle-ci; qu'il y a donc lieu de proposer à tous les étages un ensemble de châssis, soit de ton anthracite, soit de ton blanc ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la terrasse de la cuisine à 1,90 m de l'axe mitoyen afin d'éviter la création de vues nuisibles ou proposer une solution conforme à l'article 29 du RCU et respectant le Code civil;
- proposer à tous les étages en façade avant un ensemble de châssis en bois, soit de ton anthracite, soit de ton blanc ;

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 - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*