

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

<b><u>LIEU :</u></b>	Rue de l'Agriculture, 218-220
<b><u>OBJET :</u></b>	dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée et la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie), rehausser l'immeuble pour étendre le logement et revoir son organisation interne
<b><u>SITUATION :</u></b>	AU PRAS : en zone d'habitation
AUTRE :	-
<b><u>ENQUETE :</u></b>	du 22/04/2022 au 06/05/2022
<b><u>REACTIONS :</u></b>	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 à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement:
  - mettre en conformité:
    - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 9 (terrasse en toiture plate) et 29 (mur mitoyen) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
    - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie),
  - rehausser l'immeuble pour étendre le logement, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU,
  - revoir son organisation interne, en dérogation aux art. 3 (espace privatif pour stockage), 6 (porte d'entrée) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 10 février 1920 visant à « construire un hangar sur un terrain » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 décembre 1926 visant à « construire un étage et un toit français sur un hangar » ;
4. Vu le permis de bâtir du 8 mai 1979 visant à « transformer le rez-de-chaussée » ;
5. Vu la confirmation du 8 octobre 2018 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages;
6. Considérant que la présente demande ne porte que sur le logement situé aux étages supérieurs ;
7. Considérant que, en situation de droit, la parcelle du bien est construite dans son entièreté ;
8. Considérant que le projet vise à créer un nouveau volume au 2<sup>ème</sup> étage ; que ce volume permet l'ajout d'un niveau afin d'y étendre le logement actuel ; que celui-ci déroge aux gabarits admissibles et que, de plus, il est très imposant et nuit aux immeubles voisins ; que, dès lors, la dérogation ne peut être accordée ;
9. Considérant que le volume engendré par la terrasse et son bardage en bois (et la rehausse mitoyenne qui en découle) dérogent aux gabarits admissibles ; que, par ailleurs, la rehausse mitoyenne est non-conforme en ce qui concerne sa composition et son matériau ;
10. Considérant de plus que cette terrasse génère des vues sur les parcelles voisines qui ne sont pas conformes au Code civil (vue droite) ce qui, par conséquent, nécessite une rehausse du mur mitoyen mais que celle-ci contrevient aux prescriptions actuelles (dépassement du volume de l'immeuble en matière de profondeur et hauteur et non-conformité à l'aménagement de terrasse sur une toiture plate) ;

11. Considérant que le projet propose d'étendre le logement aux combles en formant un logement triplex 4 chambres avec terrasse ;
12. Considérant que les cheminées ont été supprimées à tous les étages, ce qui améliore la qualité d'habitabilité du logement en agrandissant les espaces de séjours ;
13. Considérant qu'une baie a été élargie afin d'améliorer les espaces du 1<sup>er</sup> étage ;
14. Considérant que le WC a été transformé afin d'étendre la cuisine au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière droite et que celui-ci compense la superficie perdue sous l'escalier de la cuisine originelle ;
15. Considérant qu'un WC est prévu au 1<sup>er</sup> étage et que le plan est lacunaire en ce qui concerne sa ventilation ; qu'il y a donc lieu d'en prévoir une conformément à la réglementation en vigueur ;
16. Considérant qu'une porte d'entrée a été prévue pour privatiser le logement au 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci n'est pas conforme (0,80 m au lieu de 0,95 m minimum de passage libre) ;
17. Considérant que l'organisation du logement prévoit deux chambres et une salle de bain au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;
18. Considérant que les chambres proposées au 2<sup>ème</sup> étage ne sont pas conformes en matière de surface d'éclairage naturel (3,78 m<sup>2</sup> au lieu de 4,14 m<sup>2</sup> pour la chambre 1 et 1,75 m<sup>2</sup> au lieu de 2,76 m<sup>2</sup> pour la chambre 2) ;
19. Considérant que le logement ne prévoit aucun espace privatif destiné au rangement ou au stockage puisque les combles sont utilisés pour ajouter deux chambres ; que cela déroge aux normes d'habitabilité ;
20. Considérant qu'il semble que les lucarnes dessinées en façade avant dans les plans d'origine n'ont pas été réalisées et que deux fenêtres dans le versant de la toiture ont été placées à leur place ;
21. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime sur la demande telle que présentée

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,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*