

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Verhaeren, 98

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, la construction d'une lucarne au versant arrière et l'aménagement d'une terrasse y attenante, l'extension des terrasses situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités) et la suppression de la citerne d'eau de pluie

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 11/11/2022 au 25/11/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à : dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
 - l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - la construction d'une lucarne au versant arrière et l'aménagement d'une terrasse y attenante, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - l'extension des terrasses situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire (quatre au lieu de trois unités), en dérogation aux art. 4 (hauteur insuffisante dans les combles) et 17 (local vélos) du Titre II du RRU et aux art. 4 et 13 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la suppression de la citerne en dérogation à l'art. 35 (citerne) du Titre I du RCU ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mars 1923 visant à « construire une maison » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée, ajoutée sans permis, est plus haute que les annexes de gauche et de droite, ce qui déroge à la réglementation en vigueur ;
5. Considérant cependant que celle-ci n'a pas d'impact négatif sur les parcelles voisines ;
6. Considérant que les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été agrandies ; qu'elles dépassent de plus de 3 m le voisin (n° 100) mais qu'il existe tout de même un retrait de plus d'1,90 m et que cela répond aux exigences du Code civil ;
7. Considérant que la lucarne construite dans le versant arrière s'inscrit dans les gabarits admissibles et permet au nouveau logement d'avoir une superficie de plancher supplémentaire ;
8. Considérant toutefois que la terrasse ajoutée sur le toit plat du dernier étage est également en dérogation à la réglementation en vigueur ; que celle-ci possède des espaces résiduels, ce qui n'est pas souhaitable, et qu'il y a lieu la limiter à une profondeur de 2,50 m ;
9. Considérant, en outre, qu'il y a lieu de supprimer les palissades en bois et de séparer physiquement la terrasse des parties non-accessibles de la toiture (avec des garde-corps) ;

10. Considérant que la chambre du logement ajouté dans les combles présente un déficit en termes de hauteur sous plafond (2 m au lieu de 2,3 m) ; qu'il y a lieu d'y remédier en la déplaçant au 3^{ème} étage et précisant sur les plans le fait que l'espace en mezzanine est un « *espace non-habitable* » ;
11. Considérant qu'il existe suffisamment de caves pour chacun des logements ;
12. Considérant que l'accès aux compteurs est permanent ;
13. Considérant qu'aucun local de vélos n'est prévu, ce qui contrevient les prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir un emplacement de vélo par chambre à coucher présente dans l'immeuble ;
14. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, en dérogation à la réglementation applicable ;
15. 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 ;
16. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion des eaux pluviales in situ et conforme aux règlements en vigueur ;
17. Considérant que les simples vitrages en façade avant ont été remplacés par des doubles vitrages tout en conservant les châssis en bois d'origine ;
18. Considérant que les châssis du dernier étage en façade avant sont en PVC et qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois blancs ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- déplacer la chambre des combles au 3^{ème} étage et indiquer « *espace non-habitable* » dans les plans pour l'espace en mezzanine (rangement) ;
- supprimer les palissades en bois de la terrasse du dernier étage et limiter celle-ci (avec des garde-corps) à une profondeur de 2,50 m ;
- prévoir au rez-de-chaussée un local vélos dont l'accès est aisé depuis la voie publique et dimensionné en fonction du nombre de chambres à coucher dans l'immeuble ;
- prévoir un système de gestion des eaux pluviales in situ ;
- remplacer les châssis du dernier étage en façade avant par des châssis en bois blancs.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local vélos)
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélos)

Abstention(s) : -

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*