

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Noyer, 214 - 216

OBJET :

dans un bâtiment comprenant cinq logements, régulariser les modifications apportées au permis d'urbanisme 2008/469 du 23 juin 2009 portant sur la diminution du volume de toiture, la rehausse des murs acrotères au 4^{ème} étage arrière, le déplacement d'un ascenseur et la modification des lucarnes avant, aménager une terrasse au 5^{ème} étage et rehausser les murs acrotères sur son pourtour

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire », approuvé en date du 27/02/1992

ENQUETE :

du 27/01/2023 au 10/02/2023

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 bâtiment comprenant cinq logements :
 - régulariser les modifications apportées au PU 2008/469 du 23 juin 2009 portant sur :
 - la diminution du volume de toiture, entraînant un déficit de hauteur dans les combles, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur insuffisante chambres des combles),
 - la rehausse des murs acrotères au 4^{ème} étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - le déplacement de l'ascenseur dans la cage d'escalier commune,
 - la modification des lucarnes avant (dessin et épaisseur),
 - aménager une terrasse au 5^{ème} étage et rehausser les murs acrotères autour, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. 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 ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mai 1923 en vue de « construire une maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 juin 1929 en vue de « [effectuer des] transformations » ;
5. Vu le refus de permis de bâtir du 17 octobre 1989 suite à la demande visant à « construire un arrière-bâtiment d'entreprise » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 23 juin 2009 et prorogé le 24 mai 2011 en vue de « rehausser d'un étage (rez-de-chaussée + 4) un immeuble à appartements, construire une toiture à double versant et des lucarnes, ajouter un logement, réaliser des travaux structurels intérieurs, modifier la façade à rue, construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, aménager une terrasse au premier étage arrière » ;
7. Vu la mise en demeure du 12 février 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - le déplacement de la cage d'ascenseur,
 - le déficit de hauteur sous plafond du 4^{ème} étage,
 - la non délimitation de la terrasse au 4^{ème} étage,
 - la différence de dimension de la lucarne au 4^{ème} étage par rapport au permis d'urbanisme 2008/469,

- l'installation d'une gouttière visible en façade à rue
 - la rehausse du mur acrotère de la toiture plate du 4^{ème} étage arrière sur l'ensemble de son pourtour, sur une hauteur de +/- 1,2 m ;
8. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
 9. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;
 10. Considérant que l'ascenseur, initialement prévu dans le hall avant, est déplacé et intégré dans la cage d'escalier commune ; que cette modification n'affecte pas son accessibilité ;
 11. Considérant que la toiture a été construite en suivant la hauteur de faîte de l'immeuble voisin le plus haut, en partie droite ; que celle-ci est en réalité plus basse de 60 cm ;
 12. Considérant que cette diminution entraîne une perte de hauteur sous plafond intérieure ; que la partie habitable sous toiture ne dispose plus que de 2,25 m de hauteur au lieu de 2,35 m ; que ce léger déficit n'affecte néanmoins pas l'habitabilité ;
 13. Considérant que la hauteur sous plafond au 4^{ème} étage répond toujours au minimum requis pour les parties habitables dans le comble, à savoir 2,3 m, vu qu'elle s'élève à 2,37 m ;
 14. Considérant que, dans le précédent permis d'urbanisme, l'escalier intérieur du duplex sous mansarde donnait directement dans la chambre sous toiture ; que celui-ci est déplacé de la partie centrale vers l'avant du bâtiment et donne désormais sur un palier, ce qui plus qualitatif ;
 15. Considérant que les plans projetés ne renseignent pas sur la destination des locaux sous toiture (5^{ème} étage) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 16. Considérant qu'une petite terrasse centrale, au 4^{ème} étage, était autorisée dans le permis du 23 juin 2009 ; que la situation exécutée diffère de cela en ce que l'ensemble des murs acrotères ont été rehaussés pour servir de garde-corps en vue d'étendre la terrasse sur l'entièreté de la toiture plate ;
 17. Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, la hauteur des murs acrotères n'a pas été adaptée dans la situation projetée et ne correspond donc pas à la réalité (plus haut d'environ 1,2 m) ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans en conséquence ;
 18. Considérant que cette rehausse sur tout le pourtour arrière dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens vu que le bien concerné est le plus important ;
 19. Considérant néanmoins que la rehausse des murs acrotères ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et qu'elle permet une sécurité supplémentaire en cas d'entretien, vu la hauteur importante de l'annexe arrière ;
 20. Considérant que, de plus, la demande prévoit de ceinturer la terrasse au 4^{ème} étage, comme dans la situation autorisée, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
 21. Considérant qu'une terrasse, accessible via la seconde lucarne arrière en versant haut de toiture, est aménagée sur la toiture plate du 5^{ème} étage ; que le pourtour de cette terrasse est également rehaussé comme au 4^{ème} étage ;
 22. Considérant que la terrasse et sa rehausse dérogent à la réglementation pour les mêmes raisons que la terrasse du niveau inférieur ; que, de surcroît, cette terrasse se situe en position dominante et ne respecte pas le Code Civil en termes de vues directes ;
 23. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse et de maintenir le garde-corps au droit de la lucarne, conformément à la situation autorisée ; que les murs acrotères, quant à eux, peuvent être conservés car ils ne portent pas atteinte aux voisins ;
 24. Considérant que le dessin des lucarnes a été simplifié ; que celles-ci sont également plus épaisses afin de respecter les normes énergétiques en vigueur ;
 25. Considérant que ces modifications sont acceptables car les lucarnes sont toujours alignées sur les travées des niveaux inférieurs et qu'elles sont peu visibles depuis l'espace public ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de terrasse sur le versant haut de la toiture arrière (5^{ème} étage) ;
- corriger les plans afin de les faire correspondre à la réalité (murs acrotères, noms de locaux, ...) ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande.

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. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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,*

Phuong NGUYEN, *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,*