

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Voltaire, 15

**OBJET :**

dans un immeuble de trois logements, étendre le logement du bel-étage au demi-sous-sol et le logement du 2<sup>ème</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage, aménager une terrasse à l'arrière au 2<sup>ème</sup> étage côté droit et apporter des modifications structurelles intérieures (ouverture de baies, trémie)

**SITUATION :** AU PRAS :

le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 10/02/2023 au 24/02/2023

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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

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

- des craintes sont émises au sujet de la terrasse à l'arrière au 2<sup>ème</sup> étage qui va engendrer des vues, une perte de lumière, des nuisances sonores chez les voisins ainsi qu'une perte de stabilité du bâtiment ;
1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
    - étendre le logement du bel-étage au demi-sous-sol, en dérogation aux art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous-plafond),
    - étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage,
    - aménager une terrasse à l'arrière au 2<sup>ème</sup> étage côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre 1 du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
    - apporter des modifications structurelles intérieures (ouverture de baies, trémie) ;
  2. Vu l'absence d'archives pour cet immeuble au sein du Département Urbanisme et Environnement ;
  3. Vu la confirmation du 22 décembre 2021, reconnaissant la situation régulière suivante : trois logements répartis respectivement aux rez-de-chaussée (bel-étage), 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, avec sous-sol (niveau -2), demi-sous-sol et combles accessoires aux logements du bâtiment ;

**Logement 1 :**

4. Considérant que le logement du bel-étage est étendu dans l'entièreté du demi-sous-sol ; que cela est acceptable dans la mesure où l'immeuble dispose d'un 2<sup>ème</sup> sous-sol (niveau -2), maintenu en « caves » et accessoire à l'ensemble des logements ;
5. Considérant que deux chambres, des sanitaires et une buanderie y sont aménagés et que, bien que la hauteur sous plafond déroge légèrement à la réglementation en vigueur (2,42 à 2,44 m dans les chambres au lieu des 2,50 m requis), cela reste minime et admissible pour des pièces de nuit ;
6. Considérant que les chambres bénéficient d'un éclairage suffisant ; qu'il n'est cependant pas idéal d'aménager une chambre avec une fenêtre au ras du trottoir (en raison notamment de la promiscuité que cela implique) ; qu'il serait préférable d'aménager un local non-habitable (bureau par exemple) et que, dès lors, la dérogation concernant la hauteur sous plafond pour cette pièce (2,44 m) ne devrait pas être sollicitées ;
7. Considérant que la chambre située au bel-étage déroge aux normes applicables en ce qui concerne l'éclairage naturel puisque celle-ci bénéficie d'une superficie éclairante inférieure à 2,8 m<sup>2</sup> (1,97 m<sup>2</sup>) ; qu'il s'agit toutefois d'une situation existante pour laquelle il n'y a donc pas lieu de solliciter de dérogation ;
8. Considérant qu'une circulation interne est créée dans la pièce centrale afin de connecter les deux étages de façon indépendante ;

9. Considérant que, au bel-étage, la pièce arrière est largement ouverte (suppression du mur de séparation entre l'ancienne salle de douche et la cuisine) ; que la partie de gauche qui abritait la salle de bain déroge en ce qu'elle abrite une pièce de séjour (salle à manger) d'une hauteur sous plafond inférieure à 2,50 m (2,36 m) ;
10. Considérant que la dérogation est admissible puisque plus de la moitié de la superficie du séjour agrandi bénéficie d'une hauteur sous plafond conforme ;
11. Considérant que la baie de fenêtre de la salle à manger actuelle est agrandie (suppression de l'allège en façade arrière) afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle ;
12. Considérant qu'un bureau indépendant et accessible depuis la circulation commune est également attribué à ce logement (palier entre le bel-étage et le 1<sup>er</sup> étage) ;
13. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement ainsi rénové (chambres et accès direct au jardin) offre de meilleures qualités d'habitabilité ;

#### Logement 2 :

14. Considérant que, au 1<sup>e</sup> étage, une cloison avec une porte est ajoutée entre la chambre et le séjour ; qu'il convient cependant de maintenir une porte vitrée afin de garantir un éclairage naturel suffisant pour la pièce de séjour centrale ;

#### Logement 3 :

15. Considérant que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est étendu au 3<sup>ème</sup> étage sous combles et que cela permet l'agencement d'un duplex de 2 chambres qualitatif ;
16. Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée dès le palier du 1<sup>er</sup> étage ;
17. Considérant que la toiture plate accessible depuis ce palier n'est pas une terrasse, qu'il n'y a donc pas lieu de prévoir de garde-corps en bout de toiture ; qu'il convient cependant de placer un garde-corps amovible devant la fenêtre afin de s'assurer que la toiture ne soit accessible que pour son seul entretien ;
18. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage, accessible depuis le séjour du 2<sup>ème</sup> étage ; que celle-ci est délimitée par la mise en place de dispositifs fixes (bacs à plante en bois) ;
19. Considérant qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles au regard de celui des constructions mitoyennes et qu'elle est non conforme au Code civil, ce qui engendre des vues intrusives sur le voisin de droite (n° 13) ainsi que des vues plongeantes en intérieur d'îlot ;
20. Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en terme de vue droite en assurant un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne (ou en bénéficiant d'une servitude de vue actée par notaire) ; que l'emprise de la terrasse devrait également être réduite en profondeur afin d'éviter toute vue intrusive en intérieur d'îlot ;

#### Espaces communs :

21. Considérant que chaque logement dispose d'un espace privatif de rangement et de stockage au niveau -2 ;
22. Considérant que les compteurs sont localisés dans les parties communes et donc accessibles par tous les occupants de l'immeuble ;
23. Considérant que des emplacements vélos sont prévus dans le hall d'entrée, que ceux-ci sont représentés en coupe mais qu'il y a lieux qu'il figure en plan également ;

#### Divers :

24. Considérant que le placement de panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture, non visibles depuis l'espace public et qui ne se situent pas à moins de 20 m d'un bien protégé, est dispensé de permis d'urbanisme ;

#### Façade avant :

25. Considérant que la façade avant est inchangée et non reprise en situation projetée ; que les châssis et la porte, en bois, ont été maintenus dans leur aspect d'origine ; que le dessin des ferronneries est simplifié en élévation mais que cela n'autorise en rien leur remplacement ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- remplacer la chambre 3 par un local non-habitable, tel qu'un bureau, et indiquer dans les plans « *local non-habitable* » ;
- placer une cloison/porte partiellement vitrée entre la chambre et le séjour du logement du 1<sup>er</sup> étage afin de maintenir un éclairage naturel suffisant pour la pièce de séjour centrale ;
- supprimer le garde-corps situé au bout de la toiture plate accessible depuis le pallier du duplex supérieur et placer un garde-corps amovible devant la fenêtre ;
- supprimer l'aménagement de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ou garantir le respect du code civil en terme de vue droite en assurant un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne droite (ou en bénéficiant d'une servitude de vue actée par notaire) et réduire la profondeur de minimum 2m depuis le plan de la façade arrière ;
- figurer les emplacements vélos en plans (emprise des vélos dans le hall d'entrée) ;
- façade avant : préciser sur les plans que les ferronneries ouvragées sont maintenues ou barrer la façade avant des plans (non concernée par 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 : chambre 2)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond : chambre 2)

*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,*

Alice HOSSE, *Représentante 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*