

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Artan, 30

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée en condamnant au niveau du sous-sol la cour basse ainsi que l'escalier menant au jardin, la construction d'un auvent au rez-de-chaussée du côté gauche et l'agrandissement au 2^{ème} étage de la terrasse sur toute la largeur de la parcelle, étendre le logement dans les combles, réaménager le logement existant et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 27/02/2023 au 13/03/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
 - l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée en condamnant au niveau du sous-sol la cour basse ainsi que l'escalier menant au jardin,
 - la construction d'un auvent au rez-de-chaussée côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - l'agrandissement au 2^{ème} étage de la terrasse sur toute la largeur de la parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - la modification esthétique de la façade avant (châssis en PVC),
- étendre le logement dans les combles,
- réaménager le logement existant, en dérogation à l'art. 4 (hauteur insuffisante) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 30 octobre 1908 visant à " construire une maison " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 avril 1958 visant à " établir un garage privé en sous-sols et un WC au rez-de-chaussée " ;
4. Vu que cet immeuble, signé par l'architecte A. DEQUINZE, date de 1908 et est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (<https://monument.heritage.brussels>) ;

SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation d'affectation du 15 juillet 2022, attestant de l'existence d'une maison unifamiliale avec un emplacement de garage/parking ;

SITUATION PROJETEE :

6. Considérant que la demande ne modifie pas l'affectation licite du bien, maintenu en maison unifamiliale ;
7. Considérant que le logement se développe, au rez-de-chaussée, sous la forme de trois pièces en enfilade, d'une petite annexe du côté gauche de 1,79 m² éloignée de 1,2 m du bâtiment principal, d'une terrasse et d'un grand jardin ;
8. Considérant qu'un auvent d'une surface de 2,3 m² a été réalisé, sans permis d'urbanisme, afin de créer un couloir couvert entre les deux volumes susmentionnés ; qu'il dépasse les deux profils mitoyens, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;

9. Considérant que cette intervention ne nécessite pas de rehausse du mitoyen gauche ; que, de plus, elle ne génère pas de nuisances aux parcelles voisines et que, dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;
10. Considérant que, dans l'acte d'autorisation de bâtir de 1958 qui visait la création d'un WC au rez-de-chaussée, la terrasse présente sur les plans d'archives est moins profonde qu'actuellement ;
11. Considérant donc que celle-ci est étendue et condamne la cour basse au niveau du sous-sol ainsi que l'escalier menant au jardin ; que cette intervention supprime toute liaison directe entre les caves et l'espace extérieur ;
12. Considérant néanmoins que la circulation principale vers le jardin depuis le logement est préservée ;
13. Considérant que la cuisine ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,4 m au lieu de 2,5 m) ; que ce déficit était déjà présent déjà en situation de droit et que, par conséquent, cela n'affecte pas les conditions d'habitabilité ;
14. Considérant que les chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages respectent les normes d'habitabilité en termes de surfaces ; que, néanmoins, elles présentent une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière d'éclairage naturel, sans que cela n'affecte leurs qualités d'habitabilité ; que cette situation elle est dès lors acceptable ;
15. Considérant que la demande vise à restructurer le 2^{ème} étage de la manière suivante : deux chambres, salle de bain et sanitaires ; que cela a pour but d'offrir des espaces disposant de leur accès propre, ce qui améliore le confort et le fonctionnement de ce niveau ;
16. Considérant que, au même étage, la chambre arrière donne accès à une terrasse (existante dans les plans d'archives) ;
17. Considérant cependant que celle-ci n'occupait pas l'entièreté de la toiture plate et qu'elle a été agrandie du côté gauche ;
18. Considérant que cette intervention déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;
19. Considérant que le mur du côté droit ne dispose pas d'une hauteur de 1,9 m, ce qui crée des vues non-conformes au Code civil, mais que celui-ci est repris dans la situation de droit (depuis 1908) ;
20. Considérant que, du côté gauche, la terrasse génère également des vues directes sur la parcelle voisine au n° 28 (mur mitoyen inférieur à 1,9 m) et qu'il convient de revoir l'aménagement de ce côté de manière à respecter le Code civil en matière de vues ;
21. Considérant que les combles deviennent un espace habitable accueillant une 6^{ème} chambre avec salle de bain privative ;
22. Considérant que, à cette fin, une nouvelle circulation verticale est créée, assurant une liaison entre le 2^{ème} étage et les combles ; que cette nouvelle chambre ne soulève pas d'objection ;
23. Considérant les déclarations de la demanderesse en séance qui souhaitent exclure les modifications apportées en façade avant de la présente demande de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- exclure la façade avant de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- pour la terrasse au 2^{ème} étage, soit fournir un acte notarié de servitude de vues avec la parcelle de gauche (n° 28), soit prévoir un recul de 1,9 m sur toute la longueur du mitoyen de gauche.

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 (hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) (terrasse au 2^{ème} étage)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur) (terrasse au 2^{ème} étage)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RCU (superficie nette éclairante)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *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,*