

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Georges Eekhoud, 36

OBJET :

dans un bâtiment comprenant trois logements, revoir l'aménagement pour revenir à une maison unifamiliale, construire une extension au 2^{ème} étage gauche, aménager une terrasse au 2^{ème} étage gauche, modifier la façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 10/03/2023 au 24/03/2023

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le placement de la fenêtre dans la cuisine risque de créer un vis-à-vis avec une vue partielle sur le jardin des voisins ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :
 - revoir l'aménagement pour revenir à une maison unifamiliale,
 - construire une extension au 2^{ème} étage gauche afin d'aménager une 5^{ème} chambre, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - modifier la façade arrière (agrandissement des baies au rez-de-chaussée),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier) ;
 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1932 visant à « bâtir une maison » ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 octobre 1936 visant à « ajouter une annexe à son immeuble » ;
 4. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} décembre 2015 visant à « dans une maison unifamiliale, construire une annexe aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, démolir et reconstruire un escalier d'accès au jardin et modifier l'aspect architectural de la façade avant » ;
 5. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ;
 6. Considérant que les châssis en façade avant étaient à l'origine de couleur verte et qu'en cas de remplacement futur de ceux-ci, il serait souhaitable de revenir à leur teinte initiale ;
 7. Considérant que ce bâtiment comportait trois logements avant 1996 ;
 8. Considérant que la demande vise à retrouver son occupation d'origine, à savoir une maison unifamiliale ;
 9. Considérant que le projet prévoit une 5^{ème} chambre à coucher et qu'une extension est prévue à cette fin au 2^{ème} étage ;
 10. Considérant que l'annexe vient combler la partie gauche du 2^{ème} étage, tout en s'alignant sur la profondeur de l'annexe existante, en partie droite ;
 11. Considérant que, ce bâtiment étant le plus profond, cette annexe déroge également en hauteur aux gabarits autorisables ;
 12. Considérant cependant que le dépassement est minime (+/- 20 cm) ; qu'il uniformise la façade arrière et ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
 13. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

14. Considérant qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement de l'annexe au 2^{ème} étage ; que celle-ci fournit un accès extérieur à la 5^{ème} chambre ;
15. Considérant par contre que cette terrasse se situe à proximité immédiate d'une baie voisine ; qu'elle ne dispose pas non plus de retrait permettant d'éviter les vues intrusives et ne peut dès lors pas être autorisée ;
16. Considérant qu'il est prévu d'installer un nouvel escalier intérieur afin de bénéficier d'un accès plus confortable au grenier ;
17. Considérant que les baies de l'annexe arrière gauche, au niveau de la cuisine, sont élargies et proposent désormais des vues latérales ; que ces nouvelles ouvertures sont éloignées du mur mitoyen droit de +/- 3 m et sont par conséquent conformes au Code civil ;
18. Considérant que la hauteur du mur mitoyen de droite en situation de fait ne correspond pas à la situation de droit et qu'il y a lieu de la respecter ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- respecter le plan de la situation de droit pour la hauteur du mur mitoyen afin de limiter les vues intrusives sur la parcelle de droite ;
- ne pas aménager de terrasse au 2^{ème} étage ;
- végétaliser la toiture plate du second étage et préciser en plan et en coupe l'épaisseur de substrat prévu.

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 - hauteur)

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Nico DESWAEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*