

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Général Gratry, 87

**OBJET :**

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, construire une annexe au 3<sup>ème</sup> étage arrière, étendre le mur mitoyen de gauche en profondeur et en hauteur au 3<sup>ème</sup> étage pour aménager une terrasse, construire un niveau supplémentaire en retrait depuis la façade à rue, y étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage en duplex et aménager une terrasse sur la nouvelle toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 24/03/2023 au 07/04/2023

**RÉACTIONS :**

-

**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 3 logements :
  - mettre en conformité la construction d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - construire une annexe au 3<sup>ème</sup> étage arrière,
  - étendre le mur mitoyen de gauche en profondeur et en hauteur au 3<sup>ème</sup> étage pour aménager une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - construire un niveau supplémentaire en retrait depuis la façade à rue, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - y étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage en duplex,
  - aménager une terrasse sur la nouvelle toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 août 1934 visant à bâtir une maison ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1934 visant à bâtir une annexe et une terrasse ;
4. Vu l'avis favorable du SIAMU du 20 mars 2023 ;
5. Considérant que l'annexe à mettre en conformité au 2<sup>ème</sup> étage déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le mitoyen le moins profond, à savoir le voisin de droite (4,89m), et de plus de 3m ce même mitoyen qui est aussi le plus bas (4,90m au point le plus profond) ;
6. Considérant toutefois que cela se fait en élargissant l'annexe de la cuisine déjà existante, que dès lors l'impact sur ce voisin est inexistant, et qu'elle permet d'aménager une salle à manger ;
7. Considérant qu'une terrasse est aménagée en partie droite, qu'elle déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond, mais qu'il s'agit d'une plateforme existante, que cela permet d'offrir un espace extérieur pour l'appartement concerné, et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;
8. Considérant que l'annexe créée au 3<sup>ème</sup> étage se fait dans les gabarits autorisables et permet d'agrandir le logement ;
9. Considérant que les plans de la situation existante sont erronés en ce que le mur mitoyen n'atteint pas l'auvent en hauteur, en effet un jour d'une trentaine de centimètres est visible sur les photographies ;

10. Considérant que la terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle nécessite l'extension du mur mitoyen gauche, qui dépasse de plus de 3m en profondeur et en hauteur le mitoyen le moins profond et le plus bas (3,20m en profondeur et environ 6,65m en hauteur) ;
11. Considérant toutefois que le mur mitoyen n'est rehaussé que d'une trentaine de centimètres par rapport au mur mitoyen existant, et qu'il ne crée pas de nuisances supplémentaires ;
12. Considérant que le nouvel étage déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse le volume maximal autorisé en hauteur et en profondeur ;
13. Considérant que le volume est en recul par rapport à la façade avant ce qui rend l'intervention peu visible depuis l'espace public ;
14. Considérant que l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage est étendu en duplex dans le nouvel étage et que cela permet l'aménagement de 3 chambres ;
15. Considérant que l'aménagement est conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
16. Considérant qu'une dalle est construite au-dessus de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage au 4<sup>ème</sup> étage, dans le but d'y aménager une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le mitoyen le plus profond et le plus haut ;
17. Considérant de plus que la terrasse agit comme un promontoire et crée des vues intrusives dans toutes les directions ;
18. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire drastiquement l'emprise de la terrasse en proposant un balcon de gabarit défini par les retraits latéraux imposés par le Code Civil, et de ne pas rehausser les murs mitoyens à cet étage ;
19. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales existe mais n'est plus en fonctionnement ; qu'il serait pertinent de la remettre en fonction dans le cadre d'une meilleure gestion de cette ressource ;
20. 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 ;
21. Considérant que le rez-de-chaussée accueille des caves en nombre suffisant, un local vélo et un garage d'un emplacement, et que les compteurs restent accessibles en tout temps et pour tous les occupants de l'immeuble ;
22. Considérant que la façade avant est inchangée ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- réduire drastiquement l'emprise de la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage en proposant un balcon de gabarit défini par les retraits latéraux imposés par le Code Civil, et ne pas rehausser les murs mitoyens à cet étage ;
- végétaliser les toitures plates non accessibles et faire apparaître leur épaisseur en coupe ;

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)

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *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,*