

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Demolder, 78

OBJET :dans un immeuble de 3 logements, rehausser les murs mitoyens à l'arrière au 2^{ème} étage, étendre la terrasse au 2^{ème} étage à l'arrière coté droit, réaliser des travaux structurels intérieurs et réaliser des modifications esthétiques de la façade avant au 2^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS :

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

AUTRE :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

ENQUETE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

REACTIONS :

2

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 :

- La rehausse du mur mitoyen suscite des inquiétudes quant à la perte de luminosité susceptible d'être occasionnée chez le voisin mitoyen;
- Il est également regrettable que cette rehausse vienne endommager la nouvelle toiture plate qui a été refaite en 2022 par l'ensemble de la copropriété ;
- Le voisin s'inquiète également des éventuels dommages qui pourraient être causés sur sa terrasse et son mur mitoyen, à la suite des travaux ;
- Il se questionne également quant à la résistance des travaux suite aux intempéries et au fil du temps ;
- Il a été demandé que le garde-corps de la terrasse soit placé en retrait afin d'éviter que des débris de jardinières et autres ne tombent dans la cour du rez-de-chaussée. Ceci permettra également de minimiser le vis-à-vis direct apparent ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :

- rehausser les murs mitoyens à l'arrière au 2^{ème} étage en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de la construction) et à l'art. 9 du règlement communal d'urbanisme (RCU) (rehausse de mitoyen sur toiture plate),
- étendre la terrasse au 2^{ème} étage à l'arrière côté droit (garde-corps et terrasse surélevée) en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier et trémie),
- modifier la façade avant (remplacement et agrandissement des impostes de châssis) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 25 février 1911 visant à « construire deux maisons » ;
3. Vu la confirmation du 25 janvier 2018 attestant de la situation licite du bien, à savoir un immeuble de logement comprenant un logement à chaque étage (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème}) et des locaux accessoires au logement ;
4. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-Capitale ;

VOLUMES :

5. Considérant que le projet vise à rehausser le mur mitoyen à l'arrière côté gauche de 138 cm qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut (n°80) et dépasse de plus de 3m de profondeur le profil mitoyen le moins profond (n°76) ;

6. Considérant que le projet vise à rehausser le mur mitoyen à l'arrière côté droit de 67.2cm qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut (n°80) ;
7. Considérant que le projet vise à étendre la terrasse arrière au 2^{ème} étage vers le côté droit ; que la terrasse surélevée ainsi que le nouveau garde-corps dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que ces volumes dépassent de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (n°76) ;
8. Considérant toutefois que les rehausses des mitoyens rendent la terrasse conforme au Code civil, qu'elles ne créent pas d'ombres indésirables pour les immeubles avoisinants et que dès lors les dérogations sont acceptables;

RÉPARTITION DU LOGEMENT :

9. Considérant que le projet vise à étendre le logement duplex dans les combles ;
10. Considérant que le projet propose l'aménagement d'un logement repartit de la manière suivante :
 - au 2^{ème} étage : les espaces de jour d'une superficie de +/- 45 m² avec un salon, une salle à manger et une cuisine ;
 - au 3^{ème} étage : un espace de nuit d'une superficie de +/- 44 m² avec 2 chambres et une salle de bain commune ;
 - au 4^{ème} étage : une chambre d'ami·e·s d'une superficie de +/- 16 m² ;

HABITABILITÉ :

11. Considérant que le projet prévoit de construire un accès dans les combles (4^{ème} étage) pour aménager une chambre qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la hauteur minimale sous plafond de 2m30 porte sur moins de la moitié de la superficie de plancher (+/- 4m²) ;
12. Considérant que cet espace n'offre pas une hauteur sous plafond suffisante pour une chambre ; que dès lors la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de proposer un espace non habitable dans les combles ;

COMMUNS :

13. Considérant que le logement ne dispose pas de cave privative au sous-sol ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur qui prévoient que chaque logement bénéficie d'une cave privative ;
14. Considérant qu'un espace compensatoire de rangement n'est pas indiqué sur les plans ; que dès lors la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
15. Considérant que les compteurs sont situés au sous-sol et accessibles pour les habitant·e·s de l'immeuble ;

FAÇADE AVANT :

16. Considérant que le projet prévoit d'agrandir l'imposte vitrée des châssis au 2^{ème} étage ; que les châssis proposés sont en bois, s'intègrent de manière harmonieuse avec la façade et sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- supprimer la chambre et proposer un espace de rangement dans les combles ;

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 de la construction) ;
- dérogation à l'art.9 du Titre I du RCU (rehausses de mitoyen sur toiture plate) ;

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Luc SANCIAUME, *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,*