

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Général Eisenhower, 32**OBJET :** Dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),**SITUATION :** AU PRAS :
AUTRE(S) : -**ENQUÊTE :** du 12/05/2023 au 26/05/2023**RÉACTIONS :** 2**La Commission entend :**

L'architecte

Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- la création de la terrasse suscite des inquiétudes quant aux nuisances sonores et visuelles supplémentaires, qu'elle pourrait générer en intérieur d'îlot, susceptible de nuire à l'intimité du voisinage ;
- une interrogation est émise quant à la durée des travaux ;
- il est demandé si le logement sera occupé par le propriétaire lui-même ou plutôt par un locataire ?

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional et Communal d'Urbanisme (superficie chambre avant insuffisante),
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 26 juin 1914 7 visant à construire une maison ;
4. Vu la confirmation du 30 juillet 2021 attestant de l'existence de trois logements ;
5. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
6. Considérant que le niveau sous combles est privatisé au profit de l'appartement du 2^{ème} étage afin d'en faire un duplex 2 chambres ;
7. Considérant que les cloisons au 2^{ème} étage sont déposées, transformant le niveau de vie en un grand plateau plus spacieux et plus ouvert ;
8. Considérant qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement du séjour, ce qui permet de profiter d'un espace extérieur à ce logement en duplex ;
9. Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit le moins profond de plus de 3 mètres (3,83m.) ;
10. Considérant néanmoins que le côté gauche de la terrasse donne sur un mur plein tandis que la partie droite présente un recul latéral de 1,9 m pour se conformer au Code civil ;
11. Considérant que cet immeuble est proche de l'angle de l'îlot ; que la terrasse est susceptible de proposer des vues plongeantes sur les habitations voisines étant donné que des baies sont situées à moins de 10 mètres de la bâtisse ;
12. Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter les vues en reculant en profondeur la terrasse de 60cm et d'y prévoir des bacs à plantes en complément ;

13. Considérant que la terrasse est en promontoire avec une vue plongeante sur tout l'intérieur d'îlot, ce qui génère des vues intrusives sur les propriétés voisines, que ces dernières sont accentuées par la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;
14. Considérant que la chambre aménagée sous le faîte de toiture avant présente un léger déficit de superficie (13 m² au lieu de 14m²) sans que cela porte atteinte à son habitabilité ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- reculer en profondeur la terrasse au 2^{ème} étage de 60cm et y prévoir des bacs à plantes, afin de limiter les vues sur l'intérieur d'îlot ;

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. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables),
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie) ;

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,*