

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Plasky, 113

**OBJET :**

Dans immeuble comprenant 3 logements, régulariser l'ajout d'un logement supplémentaire (passer de 3 à 4 unités), la création d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, la réalisation de travaux structurels intérieurs, rehausser au 3<sup>ème</sup> étage le mur mitoyen gauche, réaménager le bâtiment existant et modifier la façade arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 12/05/2023 au 26/05/2023

**RÉACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- Le local au rez-de-chaussée du bâtiment concerné, loué visiblement en infraction à la propriétaire du bien mitoyen est en voie d'être supprimé pour être remplacé par une cour extérieure, tel que c'est prévu en situation de droit, alors que ce local est nécessaire à sa profession ;
- L'étanchéité du futur mur pose question, car celui d'origine a montré de nombreuses infiltrations d'eau. Quelles seraient les conséquences si ce mur devait être amené à être exposé à l'extérieur ?

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

- régulariser :
  - l'ajout d'un logement supplémentaire (passer de 3 à 4 unités),
  - la création d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage,
- rehausser au 3<sup>ème</sup> étage le mur mitoyen gauche,
- la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie),
- réaménager le bâtiment existant, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (Perméabilité des zones de cours et jardins) et art. 17 du Titre II du RRU et art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
- modifier la façade arrière (création de baie) ;

## HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée du 24 avril 1914 en vue de "construire une maison" ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée du 13 juillet 1920 en vue de "transformer la façade" ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

## SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation du 2 décembre 2022 attestant de l'existence 3 logements répartis comme suit :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée : 1 logement,
  - aux étages 1 et 2 : 1 logement par étage,
  - dans l'étage mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ,
6. Vu la mise en demeure du 9 juin 2022 reprenant les infractions suivantes :

- la modification du nombre de logements : 4 unités de logement en lieu et place de 3 autorisées, par l'aménagement d'un logement en duplex au niveau de la mansarde et des combles ;
  - la réalisation de travaux structurels par la création d'une trémie d'escalier reliant la mansarde depuis les combles ;
  - l'aménagement de la toiture plate au niveau de la mansarde en terrasse par le placement d'un garde-corps sur le pourtour de la toiture plate ;
7. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;

#### SITUATION PROJETÉE :

9. Considérant que la demande vise à régulariser l'ajout d'un logement dans l'étage mansardé et comble, afin de créer un duplex que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :
- au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée : 1 logement,
  - aux étages 1 et 2 : 1 logement par étage,
  - dans l'étage mansardé et comble : un duplex d'une chambre avec terrasse,

#### HABITABILITÉ :

10. Considérant que les logements du rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages se présentent sous la forme de 3 pièces en enfilade, et ce qu'ils accueillent chacun une unique chambre, tout en respectant les normes d'habitabilité ;
11. Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire sous mansardes afin d'y aménager un duplex également d'une chambre ;
12. Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage abrite les espaces de vie, et qu'ils ne soulèvent aucune objection ;
13. Considérant qu'un escalier privatif donnant accès aux combles est installé afin d'y aménager la chambre ;
14. Considérant que le programme ne prévoit que de petites unités de type appartement d'une chambre, ce qui est regrettable, car le projet ne participe pas à la diversité dans le type de logements ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

15. Considérant que la cour couverte sans permis d'urbanisme est rouverte ce qui dédensifie l'intérieur d'îlot ;
16. Considérant que la citerne licite est toujours présente ;
17. Considérant que la zone de cours et jardins est imperméabilisée à plus de 50% et qu'elle déroge à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### TERRASSE :

18. Considérant qu'au 3<sup>ème</sup> étage en partie arrière, une terrasse est aménagée, pour être conforme au Code civil vis-à-vis du voisin de gauche (n°115) une rehausse en maçonnerie d'une hauteur de 1,9m sur une longueur 2,5m est prévue et que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables, toutefois au vu de son orientation, celle-ci génère des nuisances visuelles au voisin de gauche et des désagréments en termes d'ombres, et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse du mitoyen gauche, mais de concevoir un aménagement permettant d'avoir un recul de 1,90m sur toute la longueur du mitoyen de gauche ;
19. Considérant que cet immeuble est proche de l'angle de l'îlot, que la terrasse projetée est en promontoire et a une emprise visuelle importante sur tout l'intérieur d'îlot, et qu'il y a lieu de réduire sa profondeur à 2,35m afin de limiter son impact ;

#### COMMUNS :

20. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
21. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

#### FAÇADES :

22. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

#### CONCLUSION :

23. Considérant de plus que l'ajout d'un quatrième logement densifie exagérément l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable d'aménager un appartement de grande taille s'étendant dans les mansardes permettant d'accueillir une grande famille avec un espace extérieur qualitatif, de manière à diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble ;

24. Considérant par ailleurs que les problèmes civils invoqués ressortent de la compétence des tribunaux ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- limiter le nombre de logements dans l'immeuble à trois unités ;
- prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins ;
- prévoir un recul de 1,9m par rapport au mur mitoyen de gauche et supprimer la rehausse projetée ;
- réduire au 3<sup>ème</sup> étage la profondeur de la terrasse et du garde-corps à 2,35m et y prévoir des bacs à plantes afin de limiter les vues sur l'intérieur d'îlot ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois.

**Les dérogations suivantes sont accordées :**

- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)

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,*