

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Camille Simoens, 23

OBJET :

Dans un immeuble à 2 logements, mettre en conformité la réunification de 2 logements pour en faire une maison unifamiliale, le placement d'un escalier extérieur, l'agrandissement d'une terrasse au rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière, rehausser le mur mitoyen gauche, réaliser des travaux structurels intérieurs et aménager les combles en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à 2 logements :
 - mettre en conformité :
 - la réunification de 2 logements pour en faire une maison unifamiliale (passer de 2 à 1 logement),
 - le placement d'un escalier extérieur, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction),
 - l'agrandissement d'une terrasse au rez-de-chaussée surélevé,
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - rehausser le mur mitoyen gauche au rez-de-chaussée (30cm) et au 2^{ème} étage (50cm), en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs par la construction d'un escalier intérieur entre le 2^{ème} étage et les combles et l'ajout d'un plancher dans les combles,
 - aménager les combles par l'ajout d'une salle de douche et d'une chambre, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'urbanisme (hauteur des locaux habitables) ;

HISTORIQUE :

2. Vu que les archives communales sont lacunaires ;
3. Vu la confirmation du 14 février 2011 attestant de l'existence de 2 logements ;

RÉPARTITION :

4. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : 1 logement,
 - 1^{er} étage : 1 logement,
 - 2^{ème} étage et les comble : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
5. Considérant que la présente demande vise à revenir à une maison unifamiliale et à aménager des pièces de vie au 2^{ème} étage et dans les combles afin d'ajouter des pièces au logement ;

VOLUME :

6. Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée surélevé est construite dans les gabarits autorisables, Considérant qu'une légère rehausse (30cm) du mur mitoyen gauche (n°25) est prévue afin de respecter le Code Civil ; que ceci engendre une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'elle est acceptable ;
7. Considérant que l'escalier extérieur est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine la plus profonde (n°21) ;
8. Considérant que cet escalier ne respecte pas le Code Civil en matière de vue et qu'il y a lieu d'y remédier, soit en déplaçant l'escalier, soit en réalisant un acte de servitude entre les parcelles concernées ;
9. Considérant que la demande vise à verduriser la toiture de l'entresol au 2^{ème} étage et qu'un garde-corps est prévu en bout de toiture ;
10. Considérant que cette toiture ne doit pas être accessible et que dès lors, le garde-corps situé en bout de toiture n'a pas lieu d'être ;
11. Considérant qu'il y a plutôt lieu de prévoir un dispositif restrictif rendant impossible l'accès à la toiture plate depuis le palier à l'entresol ;
12. Considérant que la terrasse aménagée au 2^{ème} étage sur la toiture du 1^{er} étage en façade arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur (4,5m) le gabarit voisin le moins profond (n°25) ;
13. Considérant que de par sa position promontoire, elle est susceptible de générer des vues intrusives sur la parcelle voisine de gauche et sur l'intérieur de l'îlot ;
14. Considérant qu'une rehausse (50cm) du mur mitoyen gauche (n°25) est prévue afin de respecter le Code Civil mais que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur le gabarit voisin (n°25) ;
15. Considérant que le logement dispose déjà de la jouissance d'un jardin ; que la présence d'un second espace extérieur n'est pas indispensable ; que la dérogation n'est donc pas justifiée et qu'il y a dès lors lieu de ne pas aménager de terrasse au 2^{ème} étage et de ne pas rehausser le mitoyen gauche ;
16. Considérant qu'une lucarne est construite au 2^{ème} étage en façade arrière et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
17. Considérant que cette lucarne permet d'offrir davantage d'éclairage naturel dans la pièce attenante ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

18. Considérant que l'ouverture de baie en façade arrière au demi-sous-sol (rez-de-jardin) est agrandie ;
19. Considérant qu'un plancher est construit dans les combles afin de créer un étage supplémentaire et qu'un escalier permettant d'accéder au nouvel étage sous comble est créé ;

HABITABILITÉ :

20. Considérant que la chambre sous combles n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas de 2,3m de hauteur sur au moins la moitié de sa superficie (5,8m² au lieu de 7,5m² requis pour une superficie de 15m²) ; toutefois qu'il s'agit d'une troisième chambre à coucher et que la dérogation n'affecte pas l'habitabilité de la chambre et la spatialité de l'espace ; donc que la dérogation est justifiée ;

FAÇADE AVANT :

21. Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine, qu'il s'insère au sein d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de même époque, allant du n°1 au n°47, et qu'il y a lieu de la conserver ;
22. Considérant que la demande vise à remplacer les châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage à l'identique, à l'exception de la teinte (vert olive grisé) et à modifier la teinte des autres châssis et de la porte d'entrée afin d'uniformiser l'ensemble des menuiseries ;
23. Considérant que la modification de teinte n'altère pas l'esthétique de la façade ;
24. Considérant que le remplacement des châssis en façade avant doit être réalisé à l'identique avec le plus grand respect du dessin d'origine (denticules, moulurations, etc.) et éviter les profils plats ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- soit déplacer l'escalier extérieur afin de respecter le Code Civil, soit établir une servitude de vue par acte notarié entre les parcelles concernées ;
- indiquer « toiture végétalisée » sur la toiture plate au 1^{er} étage et prévoir un dispositif restrictif rendant impossible l'accès à la toiture plate et supprimer son garde-corps ;
- ne pas aménager de terrasse au 2^{ème} étage et supprimer son garde-corps ;

- reproduire à l'identique le dessin des châssis d'origine en façade avant (denticules, moulurations, etc.) et unifier la couleur de la corniche avec celle des châssis en façade avant ;
- poser des doubles cadres sur le châssis de la cave en façade avant ;

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 construction),
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur des locaux habitables),
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur des locaux habitables) ;

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante 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,*