

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Albert Giraud, 105

OBJET :

Dans un immeuble comprenant 4 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 3^{ème} étage avec placement de palissades, la réalisation de travaux structurels dans les combles, les modifications esthétiques en façade avant et mettre en conformité la pose d'un isolant sur le pignon droit (12cm)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

Le bien se situe à l'inventaire du patrimoine architectural du 02/06/2023 au 16/06/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

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 comprenant 4 logements,
 - régulariser :
 - la construction d'une lucarne en façade arrière,
 - le placement de palissades en bois sur la toiture du 3^{ème} étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs dans les combles (escalier intérieur),
 - les modifications esthétiques en façade avant (châssis en PVC bleu foncé avec grilles de ventilation visibles, corniche grise et toiture en tuiles noires), en dérogation à l'art. 7 du Titre I au Règlement Communal d'Urbanisme (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) et à l'art. 21 du titre I du RCU (corniche),
 - mettre en conformité :
 - la pose d'un isolant avec finition en ardoises sur le pignon droit (12cm) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 29 décembre 1911 en vue de « construire une maison » ;
3. Vu la mise en demeure du 24 mars 2021 portant sur :
 - la construction d'une lucarne en façade arrière,
 - l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture du 3^{ème} étage en façade arrière,
 - la réalisation de travaux structurels par la construction d'un escalier intérieur dans les combles,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la modification des châssis de l'immeuble sans respect des divisions et des matériaux ;
4. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
5. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans l'année après la délivrance du permis d'urbanisme ;
6. Vu la demande de permis d'urbanisme du 5 octobre 2021 visant à « dans un immeuble comprenant 4 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière, la création d'une terrasse extérieure au niveau des mansardes, la réalisation de travaux structurels, la modification esthétique de la façade avant, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles, et isoler les murs mitoyens et la façade arrière », déclaré caduque suite à la non-réception des documents ;

SITUATION LICITE :

7. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : 1 logement,
 - 1^{er} étage : 1 logement,
 - 2^{ème} étage : 1 logement,
 - 3^{ème} étage : 1 logement,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
8. Considérant que la présente demande concerne uniquement une partie des combles et l'entièreté de la façade avant ; que le nombre et la répartition des logements restent inchangés ;
9. Considérant que la partie avant des combles ne fait pas partie de la demande ;

VOLUME :

10. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture du 3^{ème} étage, qu'elle est accessible depuis le grenier et que c'est un espace commun ;
11. Considérant que la terrasse, délimitée par des palissades en bois, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits mitoyens ; qu'en effet, le profil mitoyen avec le n° 107 ne peut être pris en considération étant donné que la rehausse du mitoyen par l'installation de palissades brise-vues n'est pas licite ;
12. Considérant toutefois que la terrasse est peu profonde, qu'elle ne risque pas de générer des vues plongeantes, qu'elle ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines et qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
13. Considérant cependant que la terrasse n'est pas conforme au Code Civil ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier, soit par la réalisation d'un retrait latéral de 1,9m à partir du mitoyen gauche, soit par un acte de servitude entre les parcelles concernées ;
14. Considérant également que les palissades proposées ont un impact important vis-à-vis du cadre bâti et qu'il y a lieu de les retirer et prévoir un garde-corps conforme ;
15. Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière et que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
16. Considérant cependant qu'elle permet d'accéder à la terrasse en infraction, que cela n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant un dispositif restrictif rendant inaccessible la terrasse ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

17. Considérant qu'un escalier est construit dans les combles afin d'accéder au grenier ;

FAÇADE AVANT :

18. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
19. Considérant que la demande vise à régulariser la modification des châssis en PVC imitation bois de ton bleu foncé, sans le respect du dessin d'origine, et avec des grilles de ventilation visibles ;
20. Considérant que la partie supérieure des garde-corps est peinte en blanc ;
21. Considérant dès lors que cela nuit à l'aspect architectural de la façade, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
22. Considérant que les fenêtres de caves sont absentes du soubassement, mais que cela n'altère pas à l'esthétique de la façade ;
23. Considérant que la porte d'entrée ne correspond pas aux plans d'origine, mais que la porte actuelle, en fonte noire et vitrée, s'intègre parfaitement à la façade ;
24. Considérant que la corniche est conçue en matériaux synthétiques de ton gris, que cela est interdit d'après les règlements d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;

ISOLATION THERMIQUE :

25. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble en isolant le pignon droit ;
26. Considérant que l'épaisseur totale de l'isolation et de la finition est de 12 cm et que la finition proposée est en ardoise de ton gris ;
27. Considérant que cela améliore le confort thermique de l'immeuble, que cela ne porte pas atteinte à l'esthétique du bâtiment et que cela ne porte pas préjudice aux voisins ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- ne pas indiquer « hors demande » dans le grenier situé en mezzanine ;
- soit faire un retrait latéral de 1,9m à partir du mitoyen gauche (n°170) afin de respecter le code civil, soit établir un acte notarié de servitude entre les parcelles concernées ;
- retirer les palissades et prévoir un garde-corps conforme ;
- remettre des châssis en bois mouluré respectant le dessin d'origine en façade avant,
- remettre une corniche en bois blanc ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans l'année après la délivrance du permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction),
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de construction),

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*