

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Joseph Wauters, 39**OBJET :** Dans un immeuble unifamilial, mettre en conformité l'extension d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, la création d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage avec rehausse de mur mitoyen, la rehausse de la façade arrière côté droit, l'extension de l'habitation dans les combles, la réalisation de travaux structurels (ajout d'un escalier) intérieurs, la modification de la zone de cours et jardins et les modifications de façades**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : Le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois

**ENQUÊTE :** du 02/06/2023 au 16/06/2023**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 comprenant 1 logement, mettre en conformité :
  - les réaménagements intérieurs, en dérogation aux articles 4 et 10 (hauteur sous plafond et éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Règlement Communal d'Urbanisme ;
  - l'extension d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière par la démolition d'un volume wc, en dérogation aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du RRU ;
  - la création d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage avec rehausse de mur mitoyen en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
  - la rehausse de la façade arrière côté droit en dérogation aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du RRU ;
  - l'extension complète de l'habitation dans les combles ;
  - la réalisation de travaux structurels (ajout d'un escalier) intérieurs ;
  - la modification de la zone de cours et jardins en dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et à l'article 39 (aménagement de la zone de cours et jardins) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme) ;
  - les modifications de façades en dérogation à l'article 9 (éléments patrimoniaux de façade) du titre I du RCU ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 8 décembre 1908 visant à « construire un hangar provisoire dans la propriété » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 décembre 1921 visant à « construire une maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mai 1924 visant à « effectuer des modifications »
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1933 visant à « construire une terrasse et un W.C.» ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 novembre 1936 visant à « transformer la façade de son immeuble »

**SITUATION LICITE :**

7. Considérant que la situation licite est d'un logement dans l'entièreté de l'immeuble ;
8. Considérant que la situation projetée ne modifie pas le nombre de logements ;

**VOLUME :**

9. Considérant que la demande vise la mise en conformité du rehaussement de la façade arrière du côté droit ;
10. Considérant que cette rehausse permet d'accéder à une nouvelle terrasse et qu'un accès vers l'extérieur (balcon) avait déjà été accordé lors d'un précédent permis d'urbanisme ;

11. Considérant que cette rehausse déroge aux réglementations en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur, que la dérogation n'est pas très importante et qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins, qu'elle est dès lors acceptable ;

#### BALCON ET TERRASSE :

12. Considérant qu'un balcon est présent en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage côté droit, qu'une petite annexe est présente sur ce balcon en situation de droit, mais qu'elle est démolie au profit du balcon ; que cela est contraire aux réglementations d'urbanisme en vigueur en terme de profondeur et de hauteur, mais que la dérogation concerne une très petite surface et que cela ne porte pas de nuisance aux voisins et à l'intérieur de l'îlot ;

13. Considérant qu'un balcon est également présent en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage côté droit, qu'une petite annexe est aussi présente sur ce balcon en situation de droit, mais qu'elle est démolie au profit d'une terrasse ;

14. Considérant que la terrasse proposée n'est pas conforme au Code Civil en matière de vue, mais qu'une convention de servitude a été fournie comme pièce au dossier ; que celle-ci fait référence à la servitude bénéficiant à la propriété 39 et subie par la propriété 37 ;

15. Considérant que la terrasse et la rehausse du mur mitoyen (116 cm de hauteur sur 90 cm de largeur) prévues du côté du n°37 dépassent de plus de 3 mètres en profondeur le voisin le plus profond ; qu'il s'agit d'une dérogation importante aux réglementations d'urbanisme en vigueur en terme de profondeur et de hauteur ;

16. Considérant que la rehausse du mur mitoyen accentue l'enclavement de l'immeuble n°37 et que de plus la terrasse génère des vues en promontoire sur l'intérieur d'îlot ;

17. Considérant que la maison unifamiliale bénéficie déjà d'un espace extérieur au rez-de-chaussée et d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage ;

18. Considérant au vu de tout ce qui précède qu'il n'y a pas lieu d'accepter les rehausses sur le pourtour de la terrasse et de se limiter aux dimensions initiales du balcon ;

#### CITERNE D'EAU DE PLUIE :

19. Considérant qu'une citerne figure sur les plans de situation de droit, que la situation projetée ne reprend pas le sous-sol ; que la situation licite de sous-sol est donc celle des plans de 1921 ;

20. Considérant que les règlements d'urbanisme en vigueur n'autorisent pas la suppression des citernes d'eau de pluie ; et que dans le cas où elles sont supprimées, il y a lieu de soit les remplacer, soit de proposer des mesures compensatoires ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

21. Considérant que toute la zone de cours et jardin d'une surface de 27,4 m<sup>2</sup> a été imperméabilisée, 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 ;

#### HABITABILITÉ :

22. Considérant qu'au deuxième étage la chambre côté façade arrière ne respecte pas les réglementations en vigueur en ce qui concerne l'éclairément (2.86 au lieu de 3.2), mais que la dérogation n'est pas importante et qu'elle est donc acceptable ;

23. Considérant que la hauteur sous plafond de cette même chambre ne respecte pas les réglementations en vigueur (2.40 m au lieu de 2.50 m) ; mais que la dérogation n'est pas importante et qu'elle est donc acceptable ;

24. Considérant qu'au même étage la chambre située en façade avant ne bénéficie pas d'assez d'éclairément naturel, mais que c'était déjà le cas en situation de droit ;

#### FAÇADE AVANT :

25. Considérant que l'immeuble date d'avant 1932, qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois et qu'il possède des qualités patrimoniales particulières ;

26. Considérant que la situation projetée ne correspond pas à la situation de droit, mais que la façade n'a à l'origine probablement pas été construite telle que sur les plans ;

27. Considérant que des modifications contraires aux règlements d'urbanisme en vigueur ont été apportées à la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

28. Considérant que le cintrage du châssis central du 1<sup>er</sup> étage n'a pas été représenté sur les plans et qu'il y a lieu de le conserver ;

29. Considérant que les divisions des châssis du 1<sup>er</sup> étage n'ont pas été respectées, mais que cela est acceptable ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- ne pas prévoir de terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, se limiter aux dimensions du balcon en situation de droit, prévoir un dispositif ne permettant pas l'accès à la toiture plate et indiquer toiture plate non accessible sur les plans ;
- ne pas prévoir de rehausse de mur mitoyen sur le pourtour de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- soit remplacer la citerne d'eau de pluie, soit proposer des mesures compensatoires ;
- proposer une zone de cours et jardins comportant une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie ;
- dessiner le cintrage du châssis central du 1<sup>er</sup> étage.

**Les dérogations suivantes sont accordées :**

- dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond)

*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,*

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,*