

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Charbo, 49

OBJET :

Dans un immeuble de 3 logements, régulariser, en façade arrière, l'extension de la terrasse du bel-étage et la création d'un escalier vers le jardin, l'agrandissement des annexes au 2^{ème} étage et l'aménagement d'un balcon, la création d'une lucarne, la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie) et revoir l'aménagement des logements

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

-

ENQUETE :

Du 16/06/2023 au 30/06/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements:
 - régulariser :
 - en façade arrière :
 - l'extension de la terrasse du bel-étage et la création d'un escalier vers le jardin en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - l'agrandissement des annexes au 2^{ème} étage et l'aménagement d'un balcon en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - la création d'une lucarne,
 - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie)
 - revoir l'aménagement des logements en dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;

PRÉAMBULE :

2. Vu la demande initiale du 31 août 2020 visant à : « dans un immeuble de 3 logements, régulariser, en façade arrière, l'extension de la terrasse du bel-étage et la création d'un escalier vers le jardin, la fermeture du balcon du 1^{er} étage, l'agrandissement des annexes au 2^{ème} étage et l'aménagement d'une terrasse, la création d'une lucarne, la modification du nombre de logements (4 à la place de 3), la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie) et les modifications en façade avant (châssis, ferronneries et corniche) et mettre en conformité la construction d'une mezzanine au bel-étage » ;
3. Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 10 mars 2022 ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 23 août 2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

VOLUME :

5. Considérant que le projet modifié maintient l'extension de la terrasse au bel étage, mais que celle-ci contrevient aux prescriptions urbanistiques en vigueur et le Code Civil (vue droite à moins de 1,90m) ; que le respect du dernier doit être assuré et qu'il faut réduire le volume de cette terrasse en conséquence ;
6. Considérant que l'escalier attenant cette terrasse est modifiée et placée de manière perpendiculaire, ce qui diminue l'impact aux voisins par rapport à l'escalier actuel longeant le mur mitoyen de droit ;
7. Considérant que le balcon au 1^{er} étage est ouvert ;
8. Considérant que l'agrandissement des annexes au 2^{ème} étage est non-conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur, mais que celui-ci bénéficie au logement de ce niveau et permet d'agrandir la superficie de l'espace de vie ;

9. Considérant toutefois qu'une plateforme sera utilisée pour créer un balcon, mais que la mise en place d'un pare-vue n'est pas un dispositif pérenne et durable ; qu'une rehausse en maçonnerie serait trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement des parcelles de droit ; que dès lors ce balcon n'est pas acceptable ;
10. Considérant que la lucarne est maintenue telle que représentée dans la demande initiale (conforme) ;
11. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;
12. Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale ou de couleur claire sur les parties inaccessibles des toitures plates, diminuera ce phénomène ;

RÉPARTITION :

13. Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante :
 - demi-sous-sol avant : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,
 - demi-sous-sol arrière et bel étage: 1 logement duplex 3 chambres (91,3 m² avec terrasses et jardin),
 - 1^{er} étage: 1 logement 2 chambres avec balcon (60 m²),
 - 2^{ème} étage et combles : 1 logement duplex 3 chambres avec balcon (109 m²) ;
14. Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisés ;

LOGEMENT :

15. Considérant qu'aucune mezzanine n'est construite dans la pièce centrale du bel-étage ;
16. Considérant qu'au bel-étage, la superficie éclairante du séjour n'est pas suffisante et qu'il y a lieu d'y remédier ;
17. Considérant que l'espace de vie du logement du 1^{er} étage présente également un déficit d'éclairage, mais que celui-ci est minime et que dès lors la dérogation pour ce local peut être accordée ;
18. Considérant que cette nouvelle proposition est plus qualitative et améliore les conditions d'habitabilité des logements existants;
19. Considérant qu'il y a des espaces de rangement qualitatifs pour chaque logement ;
20. Considérant que le local compteur est accessible pour tous depuis les communs du bel-étage ;
21. Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes qualitatif et facilement accessible depuis la voie publique ;

FAÇADE:

22. Considérant que la façade avant sera travaillée pour retrouver tous ses éléments d'origine, ce qui permet de conserver sa qualité patrimoniale ;
23. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme et de les achever dans les 12 mois ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir une terrasse conforme au Code Civil au bel-étage ;
- supprimer le balcon du 2^{ème} étage ;
- élargir la baie du séjour du bel-étage pour rendre conforme cet espace ;
- prévoir une finition de couleur claire ou végétalisée pour la toiture plate de l'annexe du second étage et de la lucarne
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme et de les achever dans les 12 mois ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante) pour l'espace de vie du 1^{er} étage
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

Abstention :-

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*