

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Avenue Albert Giraud 110
OBJET :	dans un immeuble de 4 logements, mise en conformité de la construction d'une annexe sur deux étages avec rehausse du mur mitoyen de gauche et de l'aménagement d'une terrasse et de modifications en façade avant
SITUATION : AU PRAS :	en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE :	-
ENQUETE :	du 04/06/2020 au 18/06/2020
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 de 4 logements :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe sur deux étages avec rehausse du mur mitoyen de gauche en dérogation au Titre I, art. 6 du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - aménager une terrasse au niveau de la toiture plate ;
 - apporter des modifications en façade avant (suppression de la porte d'entrée d'origine - modification des châssis guillotine au rez-de-chaussée) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 13 juin 1913 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la confirmation du 10 mai 2019 attestant de l'existence de 4 logements ;
- 4) Vu qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 24 juin 2019 visant à « dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, la réalisation de travaux structurels, remplacer deux balcons en façade arrière » ;
- 5) Vu l'avis favorable du service incendie du 15 novembre 2019 sous réserve de mettre des fenêtres de toit en pente de type pivotant et projetant (avec balcon basculant) et de placer un dispositif lourd fixe (estrade ou meuble lourd) afin de faciliter l'évacuation des personnes en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier ;
- 6) Considérant que la construction de l'annexe aux 4^{ème} et 5^{ème} étages est en dérogation au Titre I, art. 6 du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle entraîne une rehausse de mur mitoyen de gauche de 4.10m de hauteur sur une profondeur de +/- 5m (en forme triangulaire) mais que cette construction est en place depuis près de 30 ans (travaux réalisés sans permis en 1993) et que son ombre portée se marque au niveau des toitures de l'immeuble de gauche ;
- 7) Considérant que les chambres aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'appartement triplex n'ont que 2.40m et 2.39m sous plafond, ce qui entraîne une dérogation à l'art. 4 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (Hauteur sous plafond) mais que la dérogation est accordable car le nouvel agencement en triplex offre un appartement 3 chambres très spacieux ;
- 8) Vu que la terrasse entraîne des vues droites sur les parcelles voisines et qu'il y a lieu de réduire l'occupation de cette toiture plate afin de limiter les vues ;
- 9) Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ainsi que la porte d'entrée ont été changés sans respect des divisions d'origine et que ces modifications sont une perte du petit patrimoine et qu'il y a lieu de proposer une nouvelle porte d'entrée en bois qui se rapproche de la situation d'origine ;
- 10) Considérant de plus que ce bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire et qu'il fait partie d'un ensemble de deux maisons bourgeoises de style éclectique (avec le n°112) ;

AVIS FAVORABLE unanime **sous réserve du respect du Code civil pour la terrasse** et **A CONDITION DE** modifier les plans pour :

- proposer une nouvelle porte d'entrée en bois qui se rapproche de la situation d'origine.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Titre I, art. 6 du RRU (toiture)
- Titre II, art. 4 du RRU (hauteur sous plafond)

Abstention(s) : Néant

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*