

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Verhaeren 50

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'ajout d'une annexe au rez-de-jardin, la rehausse et la terrasse au niveau des combles, étendre le logement du bel-étage au rez-de-jardin et le logement supérieur dans les combles, revoir l'aménagement des logements, ajouter des terrasses en façade arrière, rehausser une partie du mur mitoyen au niveau du bel-étage (n°52) et effectuer des travaux structurels intérieurs zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

SITUATION : AU PRAS :
AUTRE(S) :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
-

ENQUETE :

du 06/11/2020 au 20/11/2020

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité :
 - l'ajout d'une annexe au rez-de-jardin ;
 - la rehausse (lucarne) au niveau des combles, en dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits) ;
 - la terrasse au niveau des combles, en dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits) ;
 - étendre le logement du bel-étage au rez-de-jardin ;
 - étendre le logement supérieur dans les combles ;
 - revoir l'aménagement des logements, en dérogation à l'art.17 du titre II du RRU et à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
 - ajouter des terrasses en façade arrière ;
 - rehausser une partie du mur mitoyen au niveau du bel-étage (n°52) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier interne) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 14 août 1912 visant à construire trois maisons ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 octobre 2019 visant à dans un immeuble comprenant 3 logements, mettre en conformité l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 3 à 5), l'ajout d'une annexe au demi-sous-sol, la rehausse et l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles en façade arrière ;
- 4) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 duplex 3 chambres au rez-de-jardin et bel-étage, 1 appartement 1 chambre au 1er étage (2ème étage sur les plans) et 1 duplex 3 chambres aux étages supérieurs ;
- 6) Considérant qu'une annexe a été ajoutée au demi-sous-sol sans demande de permis mais que le gabarit de celle-ci est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et est dès lors acceptable ;
- 7) Considérant le rez-de-jardin est couplé avec le bel-étage, tel que cela avait été demandé par les membres de la commission de concertation lors du précédent (refus de) permis, que ceci permet d'en faire un logement duplex de qualité qui bénéficie d'un accès privatif vers le jardin ;
- 8) Considérant qu'un escalier privatif intérieur est dès lors ajouté afin de réaliser cette connexion entre les 2 étages ;
- 9) Considérant que l'immeuble possède des qualités patrimoniales et une typologie typique bruxelloise des pièces en enfilade ;
- 10) Considérant qu'il n'y a pas lieu de prévoir des cloisonnements supprimant la lisibilité des pièces en enfilade ;
- 11) Considérant qu'une terrasse est ajoutée au bel étage, que le mur mitoyen est rehaussé pour en agrandir sa superficie mais que cette construction n'est pas nécessaire pour la création d'une terrasse et que construction enclave le voisin de droite ;

- 12) Considérant qu'il y a lieu de ne pas rehausser le mur mitoyen et d'arrêter la terrasse au mur mitoyen existant, tout en prévoyant un retrait de 60cm en profondeur afin d'éviter les vues obliques vers la parcelle voisine (telles que les terrasses proposées aux étages) ;
- 13) Considérant que l'aménagement du logement 1 chambre du 1er étage (2ème étage sur les plans) est revu et est qualitatif ;
- 14) Considérant qu'une terrasse est ajoutée à cet étage, qu'elle ne présente pas de nuisance pour la parcelle voisine du fait de son retrait par rapport au mur mitoyen et améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
- 15) Considérant que le logement supérieur s'étend dans les combles et présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 16) Considérant que la lucarne du dernier étage en façade arrière mentionnée dans la demande de permis s'apparente, quant à elle, davantage à une rehausse puisqu'elle s'accôle au mur mitoyen ;
- 17) Considérant dès lors que celle-ci déroge aux art. 4 et 6, du Titre I, du Règlement régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- 18) Considérant cependant que la rehausse s'accôle à la cheminée de l'immeuble n°52, qu'elle ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen et ne porte dès lors pas atteinte à l'éclairage de l'immeuble voisin ;
- 19) Considérant que la terrasse aménagée au dernier étage déroge également aux art.4 et 6, du Titre I, du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- 20) Considérant que, bien que cette terrasse améliore les qualités d'habitabilité du logement, elle ne respecte pas le code civil en ce qu'il n'y a pas de retrait d'1m90 par rapport aux deux limites mitoyennes ; que les rehausses proposées ne sont pas durables (palissades en bois) ; qu'une rehausse des murs mitoyens en maçonnerie n'est pas judicieuse du fait qu'elle nuirait également aux immeubles voisins ;
- 21) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la terrasse ;
- 22) Considérant qu'un espace vélos / poussettes est placé au niveau à l'entresol du 1er étage, que celui-ci n'est pas accessible facilement depuis l'entrée, ce qui déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, mais qu'un local prévu à cet effet est prévu à l'arrière du bel étage, ce qui rend la dérogation acceptable ;
- 23) Considérant que chacun des logements de l'immeuble possède une cave privative ;
- 24) Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les habitants de l'immeuble ;
- 25) Considérant que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois et que ceux-ci respectent les divisions d'origine ;
- 26) Considérant que le balcon du 2ème étage est remplacé par un balcon en fer forgé qui respecte également le dessin d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- conserver les doubles-portes au niveau R+1 et supprimer le wc prévu dans la pièce du centre ;
- fournir un reportage photographique des éléments de décors intérieurs ;
- au niveau du bel-étage, ne pas rehausser le mur mitoyen (n°52), arrêter la terrasse au mur mitoyen existant, tout en prévoyant un retrait de 60 cm en profondeur afin d'éviter les vues obliques vers la parcelle voisine (telles que les terrasses proposées aux étages) ;
- supprimer la terrasse au niveau des combles ou se conformer au code civil.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) pour la lucarne uniquement
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) pour la lucarne uniquement
- dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (local vélos-poussettes) ;
- dérogation à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*