AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Voltaire, 125

OBJET :

dans un immeuble de 5 logements, mettre en conformité la réalisation de modifications structurelles (placement d'un escalier intérieur, agrandissement des baies en façade arrière), la réalisation de modifications esthétiques en façade avant (remplacement des châssis au rez-de-chaussée), l'incorporation d'une partie des caves du sous-sol dans le logement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex et la construction d'un abri de jardin, rehausser le mur mitoyen droit et modifier le relief du sol

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 11/11/2021 au 25/11/2021

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 5 logements :
 - mettre en conformité :
 - la réalisation de modifications structurelles (placement d'un escalier intérieur, agrandissement des baies en façade arrière),
 - la réalisation de modifications esthétiques en façade avant (remplacement des châssis au rez-de-chaussée),
 - l'incorporation d'une partie des caves du sous-sol dans le logement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex,
 - la construction d'un abri de jardin,
 - la modification du relief du sol du jardin,
 - rehausser le mitoyen droit de 2 m au-dessus du limon de l'escalier,
 - modifier structurellement la façade arrière au sous-sol ;
2. Vu le permis d'urbanisme originel du 26 août 1960 visant à construire l'immeuble ;
3. Vu l'enquête « *commodo-incommodo* » du 18 septembre 1961 portant sur l'établissement d'une citerne à mazout de 10.000 litres ;
4. Vu le permis du 26 juillet 1986 visant à établir un cabinet médical au rez-de-chaussée (ex-logement);
5. Vu les renseignements urbanistiques établis le 4 janvier 2019 et confirmant les affectations suivantes au sein du bâtiment :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - aux rez-de-chaussée et 4 étages: 1 logement par étage, soit un total de 5 logements ;

Ascenseur et cage d'escalier :

6. Considérant que l'ascenseur et la cage d'escalier n'ont pas été construits conformément aux plans d'origine ; qu'il s'agit de modifications structurelles sans doute effectuées lors de la construction et qu'elles sont intégrées à la présente demande ;

Citerne à mazout :

7. Considérant que les plans d'origine mentionnent une citerne à mazout à l'endroit où se trouve, dans les faits, l'escalier reliant les deux étages du duplex ;
8. Considérant que, après vérification des archives, il s'avère que cette citerne n'a jamais été mise en œuvre, l'immeuble ayant toujours été chauffé au gaz de ville (cf. dossier d'archives « *commodo* » du 18/09/1961) ;

Escalier intérieur :

9. Considérant qu'un escalier privatif intérieur a été placé, reliant le sous-sol au rez-de-chaussée ; que celui-ci donne sur la salle à manger ;

Escalier extérieur :

10. Considérant qu'un escalier extérieur et un balcon ont été réalisés dans la zone de cour et jardin, reliant le rez-de-chaussée au jardin, sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

11. Considérant que la présente demande vise sa mise en conformité mais que, cependant, cet escalier génère des vues intrusives vers le voisin de droite (n°123) et qu'il ne respecte pas le Code civil ;

12. Considérant que cette demande vise également la rehausse du mur mitoyen, en diagonale et sur 2 m de hauteur, suivant une parallèle à la pente de l'escalier, et ce en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

13. Considérant toutefois que ces dérogations sont justifiées car elles permettent l'établissement d'un mur mitoyen pérenne en briques ; que celui-ci supprime également des vues nuisibles établies depuis la terrasse du voisin de droite sur la parcelle faisant l'objet de la présente demande de permis ;

Habitabilité :

14. Considérant que les locaux aménagés en sous-sol à mettre en conformité dérogent à l'art. 4 titre II du RRU en ce qu'ils ont une hauteur sous-plafond de 2,26 m, inférieure aux 2,5 m réglementaires ;

15. Considérant que le demandeur précise, en séance de la commission de concertation, qu'un faux-plafond a été placé et pourrait être démonté dans le futur si le souhait est de revenir à une hauteur plus importante ; que la hauteur proposée est acceptable pour des locaux de nuit et des locaux non habitables ;

16. Considérant que la chambre parentale mesure 10,2 m² au lieu des 14 m² requis, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), que cette dérogation est importante et nuit aux qualités d'habitabilité ;

17. Considérant que la deuxième chambre mesure 8,9 m² au lieu des 9 m² réglementaires, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU et a une surface d'éclairement de 1,26 m², en deçà du 1/5 d'éclairement prescrit, en dérogation à l'art. 10 Titre II du RRU ;

18. Considérant qu'afin d'améliorer l'habitabilité et de limiter les conséquences des dérogations de surface et d'éclairement, il y a lieu de transformer la deuxième chambre en dressing au profit de la chambre 01 ;

Façade avant :

19. Considérant que les plans de la demande incluent la façade avant ; que, au vu des plans et des photos jointes au dossier, il semble que le châssis originel du rez-de-chaussée, en bois de couleur blanche à 4 battants, a été remplacé par un châssis en PVC fixe 2/3 avec un battant 1/4 ;

20. Considérant que cela dénature l'aspect de la façade, les châssis des autres étages étant tous identiques ; qu'il y a donc lieu d'uniformiser la façade en plaçant un châssis dont le matériau et les divisions sont identiques à ceux des étages ;

Zone de cour et jardin :

21. Considérant que la demande vise également la mise en conformité du décaissement du jardin sur 85 cm et que cela améliore l'accès au jardin mais supprime la couche de terre arable ;

22. Considérant qu'un abri de jardin est aménagé en dérogation au RRU (profondeur et hauteur), que son impact vu son implantation est minime et que les dérogations sont acceptables ;

AVIS FAVORABLE unanime, sous réserve du respect du code civil (escalier extérieur) **A CONDITION DE:**

- transformer la deuxième chambre en dressing au profit de la chambre 01.
- uniformiser la façade au niveau du rez-de-chaussée en plaçant un châssis dont le matériau et les divisions sont identique à ceux des étages ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - espace privatif destiné au rangement)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 3-Normes minimales de superficie
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 4-Hauteur sous plafond
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 9-Logements situés sous le niveau du sol

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*