

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022****DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Edouard Fiers, 26

**OBJET :**

dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'extension du logement au demi sous-sol, la fermeture du balcon au 1er étage, l'extension de l'annexe du 2ème entresol, l'extension du cabanon en fond de parcelle, la réalisation de travaux structurels ainsi que l'aménagement d'une terrasse au bel-étage, aménager 2 terrasses supplémentaires à l'arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 28/01/2022 au 11/02/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements ;
  - régulariser :
    - l'extension du logement du rez-de-chaussée au rez-de-jardin, en dérogation à l'art. 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (WC),
    - la fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage,
    - l'extension de l'annexe du 2<sup>ème</sup> entresol,
    - la réalisation de travaux structurels,
    - l'aménagement d'une terrasse au bel-étage,
    - l'extension du cabanon en fond de parcelle, en dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) ;
  - mettre en conformité la réalisation d'une sous-cave ;
  - aménager 2 terrasses supplémentaires à l'arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) ;
2. Vu l'autorisation du 24 juin 1904 visant à « construire une maison avec dépendances » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 avril 1933 visant à « construire deux refuges et une terrasse » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juin 1953 visant à « renouveler l'enduit de façade » ;
5. Vu le permis de bâtir du 19 mai 1987 visant à « placer une serre préfabriquée contre la façade arrière au rez-de-chaussée » ;
6. Vu la mise en demeure du 28 mai 2019 portant sur :
  - la modification du nombre de logements (7 au lieu de 3),
  - la réalisation de travaux structurels,
  - l'extension du cabanon en fond de parcelle,
  - la fermeture du balcon en façade arrière,
  - l'aménagement d'une terrasse, la construction d'un auvent,
  - l'extension de l'annexe de l'entresol,
  - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 juin 2021 suite à la demande visant à « dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'ajout d'un 4e logement, l'extension du logement au demi sous-sol, la fermeture du balcon au 1er étage, l'extension de l'annexe du 2e entresol et du cabanon en fond de parcelle, la réalisation de travaux

structurels et l'aménagement d'une terrasse au bel étage, aménager 2 terrasses supplémentaires, construire une lucarne en façade avant et mettre en conformité la réalisation d'une sous-cave » ;

9. Considérant que ce permis a été refusé car des plans modificatifs n'avaient pas été introduits dans les délais impartis ; que la présente demande vise désormais à répondre aux conditions émises par la Commission de concertation sur cette précédente demande ;
10. Considérant que la situation licite est de trois logements (un au rez-de-chaussée, un au 1<sup>er</sup> étage et un au 3<sup>ème</sup> étage, avec caves et combles accessoires) et que la nouvelle répartition comprend également trois logements, distribués de la manière suivante :
  - un logement duplex 3 chambres de +/- 127 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée étendu au demi-sous-sol,
  - un logement 1 chambre de +/- 47 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage,
  - un logement 2 chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages (combles) (+/- 52 et 28 m<sup>2</sup>) ;
11. Considérant que le 1<sup>er</sup> logement en duplex (rez-de-chaussée et demi-sous-sol) est qualitatif ;
12. Considérant que ce logement 3 chambres donne sur un grand jardin mais qu'il est cependant regrettable que son accès ne puisse se faire que par le biais de la chambre n° 2 ;
13. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe du demi sous-sol ; que le volume engendré par celle-ci est non-conforme (gabarits) mais qu'elle permet un accès direct vers l'extérieur depuis le séjour ; que cet aménagement respecte le Code civil d'un côté (1,90 m) et qu'un mur mitoyen est déjà existant de l'autre ;
14. Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage est un logement 1 chambre qui s'apparente davantage à un studio du fait de sa superficie ; que la fermeture du balcon permet d'agrandir ce logement ;
15. Considérant que la terrasse aménagée à cet étage nécessite la rehausse du mitoyen de gauche et que cela est envisageable du fait de la proximité avec la terrasse suspendue voisine (balcon sur toute la largeur de la façade du voisin n° 28) ;
16. Considérant que le retour du mur mitoyen de 60 cm n'est plus nécessaire vu les nouvelles dispositions du code civil concernant les vues obliques ;
17. Considérant que le logement en duplex des 2<sup>ème</sup> étage et combles donne accès à une nouvelle terrasse ; que ceci améliore ce logement et qu'il est prévu un recul à l'aide de bacs plantés afin de réduire les vues vers la parcelle voisine ;
18. Considérant que l'annexe étendue au 2<sup>ème</sup> entresol est conforme et que, bien que celle-ci ne soit pas indispensable au bon fonctionnement du projet, elle existe déjà en situation de fait, ne nuit pas au voisinage et donne accès à un espace de rangement complémentaire aux caves ;
19. Considérant qu'il existe un local destiné au rangement des vélos et des poussettes malgré le fait qu'il est peu accessible depuis l'espace public, ce qui déroge aux règlementations en vigueur ;
20. Considérant que le cabanon situé en fond de parcelle a été étendu sur toute la largeur et que cela ne porte préjudice ni à la parcelle concernée ni aux parcelles voisines ;
21. Considérant que l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa d'inondation (faible) ;
22. Considérant qu'une sous-cave existe mais qu'elle n'apparaît pas sur les plans d'origine ;
23. Considérant qu'il existe 2 buses d'évacuation de gaz brûlés en façade avant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages côté mitoyen droit, ce qui est contraire à l'art. 33 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et qu'il y a bien lieu de les supprimer ;
24. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et que, dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut, autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlot, des toitures et des façades ;
25. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
26. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
27. Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux et aux normes d'habitabilité ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)

*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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*