

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Floris, 29

OBJET :dans un immeuble de 3 logements, créer une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur une toiture plate en façade arrière au 3^{ème} étage, étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal de Schaerbeek, place Colignon, classé comme monument par AG du 13/04/1995

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 12/04/2022 au 26/04/2022

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements:
 - créer une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
 - aménager une terrasse sur une toiture plate en façade arrière au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur de la construction, hauteur),
 - étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante) et à l'art. 10 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (décloisonnement, suppression de cheminées),
 - supprimer deux cheminées en façade arrière ;
2. Vu l'autorisation du 10 février 1888 visant à " construire une maison ";
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 mai 1940 visant à " construire deux W.C suspendus dans sa propriété";
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il donc est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
5. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal sis place Colignon, classé comme monument par AG du 13 avril 1995 ;

SITUATION LICITE :

6. Vu la confirmation du 20 octobre 2021 attestant de l'existence de trois logements ;

SITUATION PROJETEE :

7. Considérant que la demande ne porte que sur le logement aux 2^{ème} étage et combles de cet immeuble ;
8. Considérant que la nouvelle disposition de ce logement se fait de manière inversée ; que le séjour se trouve au niveau supérieur tandis que les chambres se situent l'étage inférieur ;

MODIFICATIONS STRUCTURELLES :

9. Considérant que deux corps de cheminée sont supprimés en façade arrière au niveau des 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

VOLUME :

10. Considérant que la toiture est isolée de l'intérieur, ce qui améliore les performances énergétiques du bâtiment sans impacter sa volumétrie ;
11. Considérant que la lucarne au niveau du 3^{ème} étage ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en termes de hauteur ; que, cependant, elle permet d'avoir un éclairage naturel suffisant pour plus de confort et de luminosité du séjour aménagé dans les combles, sans apporter de nuisance ;

TERRASSE :

12. Considérant que la lucarne permet d'accéder à une terrasse attenante, aménagée sur la toiture plate du duplex ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et profondeur et que, de plus, cette terrasse s'érige en promontoire ;
13. Considérant néanmoins que l'aménagement de celle-ci est pensé afin de respecter le Code civil en matière de vues et sans porter atteinte à la quiétude des immeubles voisins, d'autant plus que cet immeuble est proche de l'angle de l'îlot ;
14. Considérant que les parties latérales de la terrasse sont rendues inaccessibles et végétalisées afin d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines ;
15. Considérant donc que cet aménagement permet à l'appartement du 2^{ème} étage de jouir d'un espace extérieur et, en ce sens, en améliore le confort ;

HABITABILITÉ :

16. Considérant que le décloisonnement au niveau des combles ainsi que la suppression de la cheminée permettent d'optimiser l'espace traversant, baigné de lumière naturelle ;
17. Considérant que le 2^{ème} étage est repensé en supprimant des cloisons et une cheminée ; que les espaces servants (WC, salle de bain), ne nécessitant pas de lumière naturelle, sont aménagés en partie centrale et les chambres disposées de part et d'autre du bâtiment ;
18. Considérant que les chambres côté droit, en façades avant et arrière, profitent de vues vers l'extérieur tout en respectant les normes d'habitabilité ;
19. Considérant que la chambre 2 (en façade avant gauche) ne dispose que d'une largeur de 1,88 m sur une profondeur de 2,54 m ; qu'elle souffre d'un déficit en lumière naturelle (1,75 m² au lieu de 2,2 m²), en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que ce déficit est minime et dès lors la dérogation est acceptable ;
20. Considérant que la hauteur libre sous la mezzanine est conforme aux conditions d'habitabilité ;
21. Considérant que l'espace au-dessus de celle-ci a une hauteur maximale de 2 m, en dérogation aux prescriptions urbanistiques applicables et qu'il ne peut être défini ni comme un local habitable (minimum requis de 2,50 m) ni comme un local non-habitable (minimum requis de 2,20 m) ; que, de fait, il s'agit donc d'un local accessoire ;

FACADES :

22. Considérant que la création de la lucarne en façade arrière ne nuit pas à la composition architecturale de cette dernière ;
23. Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal sis place Colignon ;
24. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;

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 (hauteur)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

Abstention(s) : -

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*