

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Paul Devigne, 22

OBJET :dans un immeuble de trois logements, réaménager l'ensemble des logements, étendre le logement du dernier étage dans les combles, aménager une terrasse sur le toit plat au 3^{ème} étage et effectuer des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 06/05/2022 au 20/05/2022

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 :
 - réaménager l'ensemble des trois logements, en dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie),
 - étendre le logement du dernier étage dans les combles ;
 - ajouter une terrasse sur le toit plat au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit),
 - effectuer des travaux structurels ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 novembre 1913 visant à « construire une maison » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Vu la confirmation du 17 décembre 2021 attestant de l'existence de trois logements au sein de l'immeuble ;
5. Considérant que la nouvelle répartition comprend un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, un logement 2 chambres au 1^{er} étage et un logement 3 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles ;
6. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée, construite sans permis, est supprimée, rétablissant de ce fait la situation légale ;
7. Considérant que les trois logements sont réaménagés de manière qualitative ;
8. Considérant que les WC extérieurs sont supprimés à chaque étage, au profit d'un espace extérieur améliorant les qualités d'habitabilité de chaque logement ;
9. Considérant que la seconde chambre du 1^{er} étage présente un déficit en termes de superficie (8 m² au lieu de 9 m²) et déroge de ce fait aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'elle n'est pas aisément aménageable et qu'il y a lieu d'y installer un local non-habitable (et de l'indiquer sur les plans) ;
10. Considérant que le logement du 2^{ème} étage s'étend dans les combles et que l'aménagement proposé respecte les normes d'habitabilité ;
11. Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur le toit plat de l'annexe au 3^{ème} étage ; que celle-ci est en dérogation du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas en hauteur et en profondeur ; qu'il y a lieu de respecter le Code civil en garantissant un recul d'1,90 m de chaque côté par rapport aux limites mitoyennes ou de fournir un acte notarié autorisant la servitude de vue ;
12. Considérant que les palissades en bois faisant office de pare-vue ne sont pas pérennes et ne sont de ce fait pas envisageables ;
13. Considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps tout autour de la terrasse et de verduriser les zones non-accessibles de la toiture plate ;
14. Considérant qu'il existe suffisamment de caves pour chaque logement ;

15. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
16. Considérant que la porte d'entrée existante ne semble pas être en bois mais en PVC et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant une porte en bois moulurée qui s'intègre de façon esthétique dans l'ensemble de la façade ;
17. Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en bois de ton bois naturel mais que le cintrage des baies n'est pas respecté ; qu'il y a lieu d'y remédier et de prévoir une division bipartite sur l'ensemble des châssis de la façade ;
18. Considérant qu'il est également nécessaire de prévoir deux portes fenêtres dont les allèges sont pleines au niveau des balcons du 1^{er} et 2^{ème} étage ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- au 1^{er} étage, supprimer la seconde chambre au profit d'un local non-habitable et l'indiquer sur les plans ;
- pour la terrasse du 3^{ème} étage, supprimer les panneaux de bardage, respecter le Code civil par rapport aux limites mitoyennes (1,90 m de chaque côté), placer un garde-corps tout autour de cette terrasse et verduriser les zones non-accessibles de la toiture plate ou fournir un acte notarié ou enregistré établissant les servitudes de vues;
- prévoir des châssis en bois qui respectent le cintrage des baies en façade avant ainsi qu'une division bipartite avec imposte sur l'ensemble de ceux-ci ;
- prévoir deux portes fenêtres dont les allèges sont pleines en façade avant (au niveau des balcons du 1^{er} et 2^{ème} étage) ;
- prévoir une porte d'entrée en bois moulurée qui s'intègre de façon esthétique dans l'ensemble de la façade ;
- placer de nouvelles ferronneries ouvragées en façade avant s'inspirant des ferronneries d'époque;

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)

Abstention :-

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*