

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Alexandre Markelbach 142

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture de la cour basse au niveau du sous-sol, et la réalisation de travaux structurels, construire 2 lucarnes en escalier en façade arrière, créer un muret côté droit sur la toiture plate de l'annexe de gauche du 2ème étage côté jardin, étendre l'annexe arrière droite au bel étage afin de l'aligner à celle de gauche, ajouter un escalier extérieur et rehausser le mur mitoyen adjacent droit, réaliser des travaux structurels intérieurs, et modifier les baies en façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 03/06/2022 au 17/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la fermeture de la cour basse au niveau du sous-sol,
 - la réalisation de travaux structurels au niveau du grenier (agrandissement de la surface de plancher),
 - étendre l'annexe arrière droite au bel étage afin de l'aligner à celle de gauche,
 - ajouter un escalier extérieur (reliant l'extension au jardin), et rehausser le mitoyen adjacent droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - créer un muret dans le prolongement de la toiture plate de l'annexe de gauche (2ème étage côté jardin), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur),
 - construire 2 lucarnes en escalier en façade arrière ,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (décloisonnement),
 - modifier les baies en façade arrière (agrandissement des baies) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1903 visant à "construire deux maisons à un étage et annexe (142-144)";
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 octobre 1921 visant à "effectuer des transformations";
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 juin 1948 visant à "transformer la façade et l'intérieur à rez-de-chaussée (emplacement de garage/parking au DSS)";
- 5) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

- 6) Vu la confirmation du 24 décembre 2021 attestant que l'entièreté du bâtiment est un seul logement ;

SITUATION PROJETEE

- 7) Considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels, étendre l'annexe au bel étage et créer deux lucarnes en façade arrière ;

VOLUME

- 8) Considérant qu'au vu de l'analyse des plans d'archives, la cour basse couverte au niveau du sous-sol est ouverte sur l'extérieur et que la fermeture de cette dernière est à mettre en conformité ;
- 9) Considérant que ce volume a été construit dans les gabarits autorisables suivant les réglementations urbanistiques en vigueur, sans entraîner de nuisances particulières ;

- 10) Considérant qu'une extension à droite est prévue au niveau du bel étage, qu'elle dépasse le voisin de droite (le moins profond) de 1,70m, qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 11) Considérant qu'afin d'édifier cette annexe, le mur mitoyen de droite est rehaussé et que cela ne porte pas préjudice au voisin de droite n°140 ;
- 12) Considérant que l'escalier reliant l'annexe au jardin est déplacé, qu'il déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en terme de profondeur (3,7m au lieu de 3m) ;
- 13) Considérant qu'il nécessite une rehausse du mitoyen droit (n°140) de 1,42m, que cette intervention est insuffisante pour respecter le code civil et déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en terme de hauteur (3,15m au lieu de 3m) ;
- 14) Considérant que cette intervention quelle que soit sa hauteur va engendrer une perte d'ensoleillement pour le voisin de droite (n°140) et qu'il serait judicieux d'invertir les deux escaliers ;
- 15) Considérant que dans le prolongement de la toiture plate de l'annexe de gauche (2^{ème} étage côté jardin) du côté droit, un garde-corps vitré est créé, que celui-ci ne figure ni dans la note explicative, ni en élévation et qu'il dépasse de 0,17cm le voisin le plus haut, que dès lors il déroge en aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 16) Considérant que la toiture est inaccessible, et par conséquent le muret et le garde-corps ne présentent aucune utilité et qu'il y lieu de les supprimer ;
- 17) Considérant qu'elle n'est pas destinée à un usage domestique et récréatif, que pour une utilisation ponctuelle il y a lieu de prévoir un dispositif restrictif (type garde-corps) pour la double porte-fenêtre y menant ;
- 18) Considérant que deux lucarnes en escalier sont construites en façade arrière en toiture, qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables et améliorent l'habitabilité de la maison ;

HABITABILITE

- 19) Considérant qu'au niveau du sous-sol, la démolition du mur permet d'agrandir le garage et de jouir d'un espace supplémentaire pour les vélos ;
- 20) Considérant que l'extension créée au niveau du bel étage, permet d'agrandir les espaces de vie, tout en gardant leurs configurations initiales, à savoir une structure en enfilade ;
- 21) Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage, les différents espaces : suite parentale, salle de bain en façade avant, dressing en partie centrale et l'espace bureau sur deux niveaux en façade arrière respectent les normes d'habitabilité ;
- 22) Considérant qu'au 2^{ème} étage, la lucarne créée en façade arrière, améliore les conditions d'habitabilité des chambres sous toiture, tant au niveau du confort, que de la luminosité ;
- 23) Considérant qu'au vu des plans d'archives, des travaux structurels ont été réalisés sans permis d'urbanisme (augmentation de la surface de plancher) pour agrandir le grenier ;
- 24) Considérant la demande vise à l'aménager en un espace habitable ;
- 25) Considérant que celui-ci est réaménagé afin d'y accueillir une chambre et une salle de bain qui respectent les normes d'habitabilité ;

TERRASSE

- 26) Considérant que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ;

FACADES

- 27) Considérant que la façade avant demeure inchangée ;
- 28) Considérant qu'en façade arrière, les baies sont agrandies et s'intègrent à la trame architecturale de celle-ci ;

AVIS FAVORABLE à la majorité **A CONDITION DE :**

- modifier les plans lacunaires en ce qui concerne la rehausse du mitoyen droit au rez-de-chaussée ;
- représenter le rez-de-chaussée dans son entièreté (jardin compris) ;
- inverser les 2 escalier extérieurs ou obtenir une servitude de vue ;
- limiter la rehausse du mur mitoyen de droite à l'annexe construite ;
- prévoir un garde-corps pour la porte fenêtre menant à la toiture plate du 2^{ème} étage ;
- supprimer le garde-corps en verre côté droit dans le prolongement de la toiture plate de l'annexe de gauche et prévoir un garde-corps au droit de la baie (2ème étage côté jardin à droite) ;

La Direction de l'Urbanisme-BUP s'abstient

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur)

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*