

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

LIEU : Avenue de la Topaze 34
OBJET : dans un immeuble de 3 logements, réaliser des modifications structurelles intérieures et en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS : en zone de forte mixité
AUTRE : -

ENQUETE : du 03/06/2022 au 17/06/2022

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 3 logements :
 - réaliser des modifications structurelles intérieures et en façade arrière,
 - construire une rehausse sous forme de lucarne en façade arrière,
 - aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et 9 et 29 du titre I du RCU,
 - revoir la disposition des appartements au sein de l'immeuble,
 - modifier l'esthétique de la façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 février 1923 tendant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1939 tendant à transformer son immeuble (2 terrasses) ;
- 4) Vu les renseignements urbanistiques du 15 février 2021 confirmant que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :
 - Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée : 1 logement,
 - Etages 1 et 2 : 1 logement par étage,
 - Etage mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,Soit un total de 3 logements ;
- 5) Considérant que la demande vise la construction d'une rehausse sous forme d'une lucarne en toiture arrière, que cette lucarne est construite contre le mur mitoyen dans les gabarits autorisables mais nécessite le rehaussement du mur mitoyen de 2m sur 2 m ;
- 6) Considérant toutefois que cette rehausse limitée semble ne pas avoir d'impact sur l'immeuble voisin de droite, que cette lucarne participe à améliorer l'habitabilité des espaces intérieurs ;
- 7) Considérant que la demande vise l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate, que l'aménagement de cette terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen pour éviter les vues intrusives et respecter le Code Civil ainsi que la construction d'un garde-corps en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et 9 et 29 du titre I du RCU ;
- 8) Considérant que la terrasse doit également respecter le Code civil ;
- 9) Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les remplacer par des gardes corps métalliques particulièrement aux étages élevés ;
- 10) Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée ne possède pas une bonne habitabilité, que l'ensemble salon cuisine salle-à-manger est très exigu pour être réellement fonctionnel et utilisable et ne répond pas au bon aménagement des lieux, que cette disposition résulte de la création de la deuxième chambre et qu'il y a lieu de supprimer la deuxième chambre en vue d'agrandir le salon-cuisine-sà-m ;

- 11) Considérant que l'appartement du 1^{er} étage est réaménagé et possède une bonne habitabilité ;
- 12) Considérant que l'appartement du 2^{ème} étage est revu et annexe combles afin d'en faire un duplex de 3 chambres ;
- 13) Considérant que la demande vise une série de travaux structurels intérieurs (fermetures de baies, ouvertures de murs, nouveaux cloisonnements, fermeture de cages d'escaliers) ;
- 14) Considérant toutefois qu'il y a lieu de préserver au maximum les décors intérieurs qui sont présents s'ils possèdent un intérêt patrimonial (moultres, cadres de cheminées);
- 15) Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière participe à améliorer l'éclairage naturel et donc l'habitabilité des appartements ;
- 16) Considérant cependant que le local vélo poussette est aménagé en cave pour les occupants de l'immeuble ;
- 17) Considérant que la demande n'est pas claire si elle vise des modifications en façade avant, que toutefois à la lecture des plans, les châssis des balcons perdent leur allège opaque, qu'il y a lieu de maintenir ces allèges opaques qui ont une caractéristique des maisons typiques bruxelloises et que d'après le demandeur en séance les châssis sont repeints en vert et donc que la légende des matériaux sur les plans doit être mis à jour ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- se conformer au Code civil pour l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage en façade avant soit en la reculant de 1,9 m de l'axe du mur mitoyen avec le n°36, soit en obtenant une servitude de vue ;
- supprimer la deuxième chambre de l'appartement du rez-de-chaussée en vue d'agrandir le salon-cuisine-salle à manger de cet appartement ;
- maintenir les allèges opaques des châssis porte-fenêtre donnant sur les balcons ;
- placer des gardes corps métalliques pour les terrasses et balcons.

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 - lucarnes)

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,*

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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*