

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Grande rue au Bois, 27

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (1 logement), modifier le nombre de logements (passer de 5 à 6) par la création d'un logement supplémentaire dans les combles du bâtiment avant, construire deux lucarnes en façade avant et une lucarne en façade arrière, construire un porte-à-faux afin d'aménager une terrasse sur celui-ci et sur la toiture plate de l'annexe du 3ème étage, placer une descente d'eau pluviale en façade avant et mettre en conformité les modifications de l'aspect architectural de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 11/11/2022 au 25/11/2022

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- au niveau de la terrasse dans les combles :
  - aucune distance réglementaire d'au moins 1,90 m n'a été prévue entre celle-ci et la propriété voisine ;
  - une opposition totale est émise sur l'utilisation du mur mitoyen ;
  - la construction de cette terrasse constitue une menace pour la stabilité du bâtiment voisin, dès lors une évaluation préalable sur la stabilité est demandée aux frais du demandeur ;
  - la hauteur ainsi que la profondeur de l'étage supplémentaire dans les combles ne sont pas conformes à la réglementation ;
  - cette terrasse dans les combles risque de créer des nuisances excessives pour les voisins telles que : moins de luminosité, des nuisances sonores supplémentaires, une perte d'intimité ainsi que des problèmes au niveau du stationnement qui est déjà saturé ;
- au niveau de la terrasse de l'annexe du 3<sup>ème</sup> étage :
  - cette terrasse entrainera des nuisances visuelles, sonores et esthétiques sur toutes les parcelles adjacentes ;
- au niveau des remarques générales :
  - cette demande engendrera des difficultés d'accès aux logements ainsi qu'une propagation de poussières durant les travaux ;
  - le bâtiment est déjà imposant par sa hauteur ainsi que densément peuplé ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (1 logement) :

- modifier le nombre de logements (passer de 5 à 6) par la création d'un logement supplémentaire dans les combles du bâtiment avant en dérogation aux art. 6 (porte d'entrée), 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 (local vélos) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- construire deux lucarnes en façade avant et une lucarne en façade arrière,
- construire un porte-à-faux afin d'aménager une terrasse sur celui-ci et sur la toiture plate de l'annexe du 3<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU et à l'art. 29 (murs mitoyens) du Titre I du RCU,
- placer une descente d'eau pluviale en façade avant,

- mettre en conformité les modifications de l'aspect architectural de la façade avant ;

#### Préambule :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 10 septembre 1912 visant à « construire une maison avec atelier » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 10 août 2000 visant à « transformer intégralement l'atelier-dépôt situé en arrière bâtiment en habitation, comprenant des pièces de séjour, quatre chambres et deux salles de bains, soit un total de 239m<sup>2</sup> » ;
4. Vu la confirmation du 4 janvier 2022 attestant de l'existence de :
  - bâtiment avant :
    - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
    - rez-de-chaussée : un logement,
    - étages 1 à 3 : un logement par étage,
    - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - bâtiment arrière : un logement ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
6. Considérant que la demande ne concerne que le sous-sol, le rez-de-chaussée et les combles du bâtiment avant ainsi que sa façade avant ;

#### Volume :

7. Considérant que les lucarnes permettent d'apporter au séjour et aux chambres une superficie supplémentaire ainsi que des vues directes et horizontales vers l'extérieur et améliorent donc sensiblement l'habitabilité du logement projeté ;

#### Terrasse :

8. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur toute la largeur de la parcelle en façade arrière (avec 3,7 m de profondeur) en utilisant la toiture plate de l'annexe au 3<sup>ème</sup>- étage et un porte-à-faux ; que cette terrasse n'est ni conforme au Code civil ni aux prescriptions urbanistiques en vigueur (volumétrie, raccordements), et qu'il y a donc lieu de minimiser son impact et de la rendre conforme aux dispositions du Code civil ;

#### Logement :

9. Considérant que le projet propose l'augmentation du nombre total de logements à six unités ;
10. Considérant que le nouveau logement projeté (72,58 m<sup>2</sup>) est intégralement aménagé dans les combles ;
11. Considérant que les deux chambres projetées ne respectent pas les règlement d'urbanisme en vigueur en matière d'éclairage naturel mais que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
12. Considérant que l'entrée du logement ne possède pas le passage libre minimum autorisé, ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
13. Considérant que le logement dispose d'un grenier (7,72 m<sup>2</sup>) dont la fonctionnalité est prévue pour du rangement et du stockage ; que cette destination ne peut en aucun cas être modifiée ;

#### Espaces communs :

14. Considérant que le local compteurs est accessible de manière permanente et aisée par tous les occupants de cet immeuble de rapport ;
15. Considérant que les espaces privatifs de rangement prévus au sous-sol ne correspondent pas au nombre de logements existants et qu'il y a lieu de prévoir un espace privatif par logement ;
16. Considérant qu'une partie des espaces communs de l'immeuble situés au rez-de-chaussée est aménagée pour entreposer des vélos ; que, bien que cet espace ne soit pas un local fermé, il s'agit d'une proposition d'accès aisée depuis la voie publique ;
17. Considérant toutefois que le nombre d'emplacements n'est pas suffisant (un emplacement par chambre) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### Façade avant :

18. Considérant que la porte d'entrée d'origine (brun clair avec dormant en partie gauche et imposte avec croisillons) semble avoir été modifiée après 2017 (cf. *Google Street View*) ; que le nouveau modèle ne maintient pas les croisillons ni vitrage translucide d'imposte, ce qui nuit à l'aspect architectural de la façade ;
19. Considérant que la parcelle ne dispose d'aucun emplacement de stationnement pour voiture mais que, au vu des photos disponibles, un panneau d'interdiction de stationnement est placé ; que cela n'est pas cohérent ;

20. Considérant que la pose de briques de verre au niveau de la baie de gauche du sous-sol ne s'accorde pas à la façade ;
21. Considérant que le matériau des châssis existants est le PVC, en contradiction avec l'utilisation remarquable du bois au moment de la construction du bâtiment (antérieure à 1932) ;
22. Considérant que les plans de la façade n'expriment pas les éléments décoratifs des ferronneries ;
23. Considérant toutefois que le demandeur en séance a exprimé le souhait d'exclure la façade avant de la présente demande de permis et donc que toutes les modifications apportées à la façade avant reprises ci-dessus devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;
24. Considérant que les plans sont lacunaires quant au placement d'une souche pluviale dans la descente d'eau pluviale mais qu'il y a lieu de prévoir ce dispositif conformément aux prescriptions urbanistiques de rigueur ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- se conformer au Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines pour la terrasse en façade arrière et réduire sa profondeur à 2m. pour minimiser son impact sur l'intérieur d'îlot ;
- prévoir une entrée conforme pour le nouveau logement ;
- garantir un espace privatif de rangement par logement ;
- prévoir au sous-sol un local vélos complémentaire aux espaces vélos proposés au rez-de-chaussée pour atteindre un total d'un emplacement par chambre à coucher ;
- prévoir une souche pluviale de minimum 1 m de hauteur (dauphin) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*