

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :** Avenue Eugène Demolder, 82**OBJET :** dans un immeuble de trois logements, construire un nouveau balcon en débord au 1^{er} étage de la façade arrière et fermer le balcon existant afin d'étendre le logement existant [demande modifiée]**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu la demande initiale du 21 janvier 2022 visant à « dans un immeuble de trois logements, construire un nouveau balcon en débord au 1^{er} étage de la façade arrière, réaliser un escalier hélicoïdal depuis ce balcon vers le jardin, fermer le balcon existant afin d'étendre le logement et réaliser des travaux structurels » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 27 octobre 2022 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir :
 - *que le nouvel escalier, destiné à relier le logement du 1^{er} étage au jardin masque la fenêtre latérale du rez-de-chaussée ;*
 - *que la demande est lacunaire quant à l'espace qui se situe derrière la fenêtre mais qu'il n'est pas souhaitable que cet escalier puisse obstruer l'éclairage naturel ou induire des vues intrusives vers le logement du rez-de-chaussée ce qui en affecterait l'habitabilité ;*
 - *que dans le cadre d'un jardin collectif (à préciser), celui-ci pourrait être accessible depuis les communs, dans le prolongement de la circulation interne, et qu'il n'y a donc pas lieu de dédoubler les circulations par l'extérieur ;*
4. Considérant que la demandeuse a introduit des plans modificatifs en date du 17 janvier 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de trois logements :
 - construire un nouveau balcon en débord au 1^{er} étage de la façade arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur des constructions mitoyennes),
 - fermer le balcon existant afin d'étendre le logement existant ;
6. Considérant dès lors que le projet, tel que modifié, ne prévoit plus la construction d'un escalier extérieur et que seule l'extension du logement du 1^{er} étage, par la fermeture du balcon existant et la construction d'un nouveau balcon, est maintenue ;
7. Considérant que, comme mentionné dans l'avis initial, le balcon est refermé au profit de l'espace cuisine et améliore les qualités du logement ;
8. Considérant que le nouveau balcon, en surplomb de la façade, est accessible depuis la cuisine agrandie ;
9. Considérant qu'il y a lieu de faire apparaître la structure portante du balcon au 1^{er} étage en façade arrière ;
10. Considérant que la profondeur de celui-ci est légèrement supérieure à l'immeuble voisin le plus profond (n° 84), ce qui déroge à la réglementation en vigueur ; que, toutefois, il permet le maintien d'un petit espace extérieur pour ce logement, conforme au Code civil en termes de vues ;
11. Considérant que, lors de l'enquête publique organisée dans le cadre de la demande initiale qui proposait le même balcon, aucune remarque n'avait été formulée ;

12. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que modifié améliore le logement du 1^{er} étage et ne porte plus sur la réalisation d'un escalier extérieur, ce qui s'avérerait problématique ;
13. Considérant que le jardin apparait en plans et photos toujours largement dallé ce qui est non-conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
14. Considérant, enfin, que la présente demande ne porte pas sur d'autres actes et/ou travaux non repris dans l'objet de la demande, éventuellement déjà réalisés, et qui nécessiteraient une autorisation préalable.

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE:**

- Faire apparaître la structure portante du balcon au 1er étage en façade arrière;
- Rendre l'aménagement du jardin conforme à la réglementation urbanistique (RRU et RCU);

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante 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,*