AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Portaels, 49

OBJET :

dans un immeuble de neuf logements, construire une annexe et aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière gauche, rehausser le palier d'accès de l'appartement gauche du 1^{er} étage et apporter des modifications à la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

AUTRE :

inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 15/09/2023 au 29/09/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de neuf logements :

- construire une annexe et aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière gauche, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- modifier l'accès de l'appartement gauche du 1^{er} étage,
- apporter des modifications à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 décembre 1928 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} octobre 1929 visant à « transformer une mansarde en un nouvel étage » ;
4. Vu l'arrêté du bourgmestre du 20 octobre 2022 confirmant l'interdiction de mettre le logement en location et l'obligation de travaux de mise en conformité émise par l'administration régionale (Bruxelles Logement) en date du 21 décembre 2021 ;
5. Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 juillet 2023 ;

VOLUME :

6. Considérant que les plans de la situation de droit n'incluent pas le volume du rez-de-chaussée arrière gauche mais que, pour autant, celui-ci est repris sur le parcellaire licite ;
7. Considérant qu'une annexe est construite au 1^{er} étage arrière gauche sur la limite mitoyenne et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
8. Considérant toutefois que le nouveau volume s'aligne sur la façade arrière existante et permet d'agrandir le logement, qui est relativement réduit en superficie dans sa situation licite ;
9. Considérant qu'une terrasse est ajoutée dans son prolongement sur la toiture plate existante, en rehaussant le mur mitoyen en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de renoncer à la rehausse du mur mitoyen et de respecter le Code Civil, soit en observant un retrait latéral de 1,90 m, soit en obtenant une servitude de vue ;

INTERIEUR :

11. Considérant que des travaux structurels sont réalisés afin de surélever le palier d'entrée au 1^{er} étage, ce qui permet un passage plus aisé vers l'appartement ;
12. Considérant que le volume du logement est modifié en ce qu'il englobe le dégagement d'origine ;
13. Considérant que le logement est existant et que des parois sont ajoutées afin de créer une zone sanitaire, ce qui améliore le logement dans le respect des normes d'habitabilité applicables ;

FACADE :

14. Considérant que les châssis du logement concerné, à savoir au 1^{er} étage gauche, sont modifiés sans respect des formes et divisions d'origine, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
15. Considérant que, à l'origine, l'ensemble des châssis disposés dans les deux orielés étaient des châssis en bois et à guillotine alors que, aujourd'hui, ceux-ci sont en PVC et présentent des double-ouvrants avec imposte ;
16. Considérant toutefois qu'en séance de la Commission de concertation, l'architecte a déclaré que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;
17. Considérant que le reste de la façade avant, qui est hors demande, devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique afin, le cas échéant, de mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, portes comprises ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas rehausser le mur mitoyen et respecter le Code Civil, soit en observant un retrait latéral de 1,90 m, soit en obtenant une servitude de vue vers la parcelle voisine de gauche ;

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(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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*