

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 134**OBJET :** dans un immeuble de 2 appartements, ajouter 1 logement supplémentaire et revoir la division des unités de logements, modifier l'esthétique de la façade avant, réaliser des modifications structurelles, modifier le relief du sol, installer une terrasse sur l'annexe arrière au deuxième étage;**SITUATION :** AU PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 26/08/2019 au 09/09/2019**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 2 appartements, ajouter 1 logement supplémentaire et revoir la division des unités de logements, modifier l'esthétique de la façade avant, réaliser des modifications structurelles, modifier le relief du sol, installer une terrasse sur l'annexe arrière au deuxième étage;
- 2) Considérant que la demande vise plus précisément à :
 - rediviser l'immeuble en 3 appartements avec :
 - un duplex sous-sol et rez de chaussée de 2 chambres;
 - un simplex 2 chambres au 1^{er} étage;
 - un duplex 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
 - modifier l'esthétique de la façade avant par le remplacement des châssis existants, le placement d'une nouvelle descente d'eau pluviale, la pose de 4 nouvelles fenêtres de toit ;
 - réaliser des modifications structurelles par la démolition des planchers existants et leur mise à niveau par étages, réaliser de nouveaux percements de baie en façade arrière et placer un cimentage sur isolant ;
- 3) Considérant qu'un local vélo spacieux est aménagé au sous-sol facilement accessible depuis la rue;
- 4) Considérant qu'une partie du sous-sol est aménagé en locaux habitables dont la hauteur sous-plafond est inférieure (2,48m) à la hauteur réglementaire (2.5m) en dérogation à l'article 4 du RCU mais que toutefois cette dérogation est extrêmement minime et que la dérogation peut être accordée ;
- 5) Considérant néanmoins qu'il y a lieu de réaliser un nouveau complexe de dalle au sous-sol et de l'isoler dès lors qu'il s'agissait des locaux de caves humides dont le revêtement de sol était probablement posé à même la terre, que par la même occasion la hauteur sous-plafond réglementaire pourrait être atteinte dispensant la demande de dérogation ;
- 6) Considérant que les salons et pièces de vie sont aménagés dans un gabarit existant, que leur habitabilité est moyenne (salle à manger étroite avec escalier au rez) mais que toutefois elles respectent les surfaces réglementaires ;
- 7) Considérant également que la chambre du rez-de-chaussée est installée derrière un ensemble de portes vitrées intérieures donnant sur le séjour, mais qu'il s'agit d'une cloison existante, qu'il y a lieu de proposer une solution permettant de maintenir une certaine intimité entre la chambre et la salle-à-manger qui s'accorde avec l'ensemble ;
- 8) Considérant que la demande vise le remplacement des châssis bois d'origine de la façade avant par des châssis en bois double vitrage blancs avec des grilles de ventilations;
- 9) Considérant qu'il y a lieu que ces châssis respectent la modénature des châssis d'origine (ouvrants, rejets d'eau, profilés moulurés, impostes) et que les grilles de ventilations soient invisibles ou si ce n'est pas possible alors de

demandeur une dispense de placement de grilles de ventilations à Bruxelles-Environnement dans le respect des exigences PEB ;

- 10) Considérant que la porte d'origine est remplacée par une porte en bois à panneaux s'accordant au style de la façade ;
- 11) Considérant que la demande porte sur l'installation d'une nouvelle DEP en façade avant, qu'il y a lieu de la munir d'une souche pluviale afin d'être conforme à l'article 36 du titre I du RCU ;
- 12) Considérant que les modifications structurelles améliorent les qualités de durabilité et d'éclairage des logements ;
- 13) Considérant que la terrasse génère des vues droites nuisibles chez le voisin de gauche, que cela n'est pas conforme au code civil et est en dérogation à l'article 9 titre I du RCU ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu d'établir un recul de 1m90 depuis la limite mitoyenne gauche de cette terrasse ou d'introduire une demande modifiée à l'initiative du demandeur comprenant la rehausse du mitoyen jusqu'à 1m90 du niveau fini de la terrasse ou d'obtenir une servitude de vue ;
- 15) Considérant qu'un talus est réalisé de manière à désenclaver l'ancienne cour anglaise, que ces travaux améliorent l'éclairage des chambres du sous-sol et n'ont pas d'incidences néfastes sur la zone de cour et jardin ;
- 16) Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 17) Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- 18) Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

AVIS FAVORABLE unanime, sous réserve du respect du code civil, **A CONDITION DE :**

- pour les nouveaux châssis en façade avant : respecter la modénature des châssis d'origine (ouvrants, rejets d'eau, profilés moulurés, impostes) et placer des grilles de ventilations invisible ou si ce n'est pas possible alors de demander une dispense de placement de grilles de ventilations à Bruxelles Environnement dans la procédure PEB ;
- réaliser un nouveau complexe de dalle au sous-sol isolée dès lors qu'il s'agissait des locaux de caves humides dont le revêtement de sol était probablement posé à même la terre, que par la même occasion la hauteur sous-plafond réglementaire (2,5m) pourrait être atteinte dispensant la demande de dérogation ;
- rendre la descente d'eau pluviale conforme à l'article 36 du titre I du RCU ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art 9 du Titre I du RCU : Toitures plates (rehausses de mitoyen)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant 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 des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*