

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** rue Fontaine d'Amour 22**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, prolonger l'annexe de gauche sur 2 niveaux, construire une lucarne arrière, rehausser la corniche arrière, aménager 2 terrasses aux 2e et 3e étages, installer un escalier extérieur, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 2e étage dans les combles et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 26/08/2019 au 09/09/2019**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 :

- la construction des balcons et terrasses généreront des vues intrusives sur la parcelle voisine ainsi qu'une diminution importante de l'ensoleillement, ce qui aurait également pour conséquence une nette diminution de la valeur de la maison lors de la vente de celle-ci ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - prolonger l'annexe de gauche sur 2 niveaux en dérogation au RRU titre I art.4 & 6 (hors gabarit) ;
 - construire une lucarne arrière en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit) ;
 - rehausser la corniche arrière au 2e étage ;
 - aménager 2 terrasses aux 2e et 3e étages dont terrasse au 2e en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit) ;
 - installer un escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et celui du 2e étage dans les combles ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier interne) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 7 juillet 1914 en vue de "construire une maison" ;
- 3) Vu la confirmation du 21 décembre 2017 attestant de l'existence de trois logements ;
- 4) Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ; que l'immeuble comprend désormais : un duplex inférieur 2 chambres, un appartement 1 chambre et un duplex supérieur 1 chambre ;
- 5) Considérant que la majorité du rez-de-chaussée surbaissée est privatisée au profit de l'appartement au rez-de-chaussée surélevée afin d'en faire un duplex 2 chambres ;
- 6) Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
- 7) Considérant que l'aménagement de l'espace vélos dans le hall d'entrée entraîne la fermeture de l'escalier commun d'origine ; qu'un couloir de distribution est alors créé dans le demi sous-sol en façade à rue ; que ce couloir est peu pratique d'usage ;
- 8) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce couloir et de maintenir l'accès principal vers les caves ;
- 9) Considérant que l'annexe en partie gauche dépasse légèrement les profils mitoyens mais que celle-ci s'aligne sur l'annexe existante de droite et qu'elle améliore l'habitabilité du logement en duplex ;
- 10) Considérant que le retrait adopté latéralement permet de limiter les nuisances du nouvel escalier extérieur tout en permettant un accès direct depuis l'espace de vie au niveau du bel étage ;

- 11) Considérant que la rehausse et la lucarne arrière permet d'agrandir et de créer une chambre indépendante au logement au dernier niveau ;
- 12) Considérant que la grande lucarne en façade arrière quant à elle, dépasse légèrement le profil de toiture et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 13) Considérant que la terrasse aménagée au 2^{ème} étage permet un accès extérieur mais qu'il y a lieu de respecter un retrait latéral de 1.90m pour limiter les vues sur la parcelle de gauche ;
- 14) Considérant la position dominante de la terrasse au 3^{ème} étage et les vues fort intrusives qu'elles génèrent sur l'intérieur d'îlot ; que pour préserver la quiétude des riverains, il y a lieu de la supprimer ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer le couloir au sous-sol en façade à rue et maintenir l'accès principal vers les caves ;
- limiter l'accès de la terrasse au 2^{ème} étage depuis le mitoyen de gauche au n° 20 de 1.90m ;
- supprimer la terrasse au 3^{ème} étage ;
- faire une lucarne ne dépassant pas les 2,0 M le profil de toiture.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne

Abstention(s) : Néant

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,*

Phuong NGUYEN, *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,*