

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Coteaux 312**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la construction d'annexes et l'installation d'un auvent au rez-de-chaussée, la réalisation de travaux structurels intérieurs, le réaménagement des logements existants, l'ajout d'un 4^{ème} logement dans les combles, l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage et la réalisation des modifications à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre de protection du Mât de Lalaing

ENQUETE : du 22/11/2019 au 06/12/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- un brise-vue placé côté Nord de la terrasse du 1^{er} étage permettrait que celle-ci n'ait plus de vue plongeante dans le jardin du n° 7 de l'avenue Paul Deschanel ; Pour des raisons esthétiques, une option végétalisée devrait être privilégiée ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité :
 - la construction d'annexes, dont une en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - l'installation d'un auvent, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - la réalisation de travaux structurels (mezzanine) ;
 - le réaménagement des logements existants, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 8 (WC sans sas) ;
 - l'ajout d'un 4^{ème} logement dans les combles, en dérogation au RCU, Titre II, art. 11 (absence de fenêtre verticale), au RRU, Titre II, art. 17 et au RCU, Titre II, art. 13 (local vélos/poussettes non-conforme) ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - les modifications apportées à la façade avant ;
 - 2) Vu la confirmation du 28 février 2017 attestant de l'existence d'un logement au rez-de-chaussée, d'un logement au 1^{er} étage et d'un logement au 2^{ème} étage, soit un total de 3 logements ;
 - 3) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements dont un seul dispose de plus de 60m² ;
 - 4) Considérant que la véranda et l'auvent dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
 - 5) Considérant qu'il s'agit de constructions légères peut qualitatives et que les demandes de dérogation pour l'auvent et la véranda ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de maintenir un espace extérieur le plus grand possible ;
 - 6) Considérant que le projet vise à améliorer le confort des logements existants en y installant des salles de douche ;
 - 7) Considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les WC dérogent à l'art. 8 du titre II du RRU du fait qu'il donne directement dans le séjour ;
 - 8) Considérant qu'étant donné la superficie de ces logements, il ne sera pas aisé d'ajouter un sas mais qu'il serait possible d'y remédier en proposant un aménagement de type studio ;

- 9) Considérant que le nouveau logement dans les combles ne dispose d'aucune fenêtre verticale et en ce sens déroge au Règlement Communal ;
- 10) Considérant que le projet prévoit d'utiliser le local compteurs comme cave privative, ce qui est contraire à l'art.8 du titre II du RCU qui stipule que les compteurs doivent rester accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
- 11) Considérant qu'il n'y a donc pas un nombre suffisant de caves privatives ;
- 12) Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes mais qu'il n'est pas aisé d'accès du fait qu'il se trouve au sous-sol ;
- 13) Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ajout d'un quatrième logement densifie exagérément l'occupation de cet immeuble de 238,5m² et qu'il serait préférable d'aménager un appartement de grande taille s'étendant sur les deux derniers étages de manière à diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble ;
- 14) Considérant par ailleurs qu'une terrasse est aménagée sur le toit plat au 1^{er} étage et qu'elle déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 15) Considérant qu'elle engendre des vues intrusives sur la parcelle voisine (n°308) et qu'elle porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins, étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'îlot ;
- 16) Considérant qu'aucune information n'est disponible concernant la division d'origine des châssis mais qu'au vu des nombreuses maisons similaires de type néoclassique, les châssis d'origine possédaient généralement une double division et étaient proposés en bois ;
- 17) Considérant que les châssis en place sont en PVC de couleur blanche ;
- 18) Considérant que la forme des baies a été respectée mais pas la division d'origine (simple ouvrant ou lieu d'un double ouvrant et suppression des allèges pleines dans la double porte) ;
- 19) Considérant que le manque de cohérence avec les immeubles similaires dans les alentours en ce qui concerne la division des châssis, nuit à l'aspect de la façade ;
- 20) Considérant que la porte d'entrée d'origine présente des qualités et qu'elle est maintenue.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir 3 logements au sein de cet immeuble et étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles en proposant des aménagements conformes aux Titres II du Règlement Communal d'Urbanisme et du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- proposer un aménagement de type studio pour le 1^{er} étage ;
- démolir la véranda et supprimer l'auvent ;
- ne pas utiliser le local compteur comme cave privative ;
- proposer une façade harmonieuse où les châssis sont en bois et leurs divisions cohérentes ;
- ne pas aménager de terrasse au 1^{er} étage.

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*