

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Paul Devigne 19
OBJET : dans un immeuble de 3 logements, démolir une véranda pour reconstruire une annexe, étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol, réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier), élargir une cour anglaise et mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse et la suppression d'une citerne

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 10/12/2019 au 24/12/2019

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à démolir une véranda pour reconstruire une annexe au rez-de-chaussée arrière, construire un auvent, élargir une cour basse, supprimer une citerne, réaliser des travaux structurels intérieurs et imperméabiliser une partie du jardin ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1926 visant à construire une maison ;
- 3) Considérant que le sous-sol est privatisé en partie arrière pour étendre le logement du rez-de-chaussée en duplex, afin de créer des locaux de rangements, une buanderie et une douche ;
- 4) Considérant que l'entièreté du logement en sous-sol déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond des locaux non habitable doit être de 2,20m et qu'ici elle est insuffisante (2,10m) ;
- 5) Considérant toutefois que la dérogation n'est pas de nature à nuire à l'utilisation des locaux proposés (accessoires au logement), et qu'elle est donc acceptable ;
- 6) Considérant qu'un nouvel escalier intérieur permet de lier les 2 niveaux sans passer par l'escalier commun ;
- 7) Considérant que la cour anglaise est élargie afin d'apporter de la lumière et de l'aération à la buanderie ;
- 8) Considérant que le reste du sous-sol est encore accessible pour les autres logements et qu'il existe des caves pour chaque unité ;
- 9) Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé afin d'accueillir 2 chambres, que les surfaces et l'éclairage naturel sont conformes et que le nouveau caillebotis recouvrant la cour anglaise permet un accès direct à l'extérieur ;
- 10) Considérant que la véranda est démolie pour faire place à une annexe qui accueille la salle à manger, et que son gabarit reste identique ;
- 11) Considérant que le salon se trouve désormais au centre du plan et qu'il déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'il subit un léger déficit en lumière naturelle, mais que cela résulte de la configuration traditionnelle du plan en enfilade ;
- 12) Considérant que l'escalier extérieur menant au sous-sol est démolit et reconstruit en caillebotis métallique, tout en conservant son gabarit d'origine ;
- 13) Considérant que l'auvent s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'emprunter l'escalier au sec en cas de pluie ;
- 14) Considérant qu'une partie du jardin est rendue imperméable par une dalle de béton, et que pour cela une citerne est supprimée ;
- 15) Considérant que la partie de jardin en pleine terre est suffisante mais que la perte de perméabilité au niveau de la dalle ainsi que la suppression de la citerne accentue les problèmes d'infiltration des eaux de pluie ;
- 16) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 17) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ ;

- 18) Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande, mais que des modifications y ont été apportées sans l'autorisation préalable ;
- 19) Considérant que l'ensemble des châssis ont été remplacés sans respecter les formes et divisions d'origine, que des vitrages particuliers ont été perdus, que la porte a été remplacée, que le garde-corps du balcon du 1er étage a été supprimé et que son accès est condamné par deux traverses d'aluminium, et que tout ceci constitue une dérogation aux art. 3 et 7 du titre I du RCU ;
- 20) Considérant également que la corniche est recouverte partiellement de PVC, et que cela constitue une dérogation à l'art. 21 du titre I du RCU ;
- 21) Considérant dès lors qu'il y aura lieu d'introduire ultérieurement une demande de permis spécifique afin de mettre en conformité les modifications de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une gestion des eaux pluviales in situ.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU Titre II Art. 4 - hauteur sous plafond (locaux non habitables)
- RRU Titre II Art. 10 - éclairage naturel

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Véronique FRANCHIOLY, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*