

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/02/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 340**OBJET :** dans une maison unifamiliale de gabarit R+1, mettre en conformité le 2ème étage et rehausser le volume principal afin d'y aménager 2 niveaux supplémentaires, régulariser l'annexe bâtie sur toute la largeur de la façade arrière au 2ème étage, réaliser des travaux structurels intérieurs et aménager 2 logements supplémentaires (3 logements au lieu de 1)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** -**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale de gabarit R+2 :
  - mettre en conformité le 2ème étage et rehausser le volume principal afin d'y aménager 2 niveaux supplémentaires comprenant 1 lucarne avant et une annexe arrière ;
  - régulariser l'annexe bâtie sur toute la largeur de la façade arrière au 2ème étage ;
  - réaliser des travaux structurels intérieurs ;
  - aménager 2 logements supplémentaires (3 logements au lieu de 1) en dérogation avec le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme art.17 et Règlement Communal d'Urbanisme art.13 (local vélos-poussettes) ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 20 janvier 1908 en vue de construire une annexe ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 août 1983 visant à « construire une remise en bois dans la cour de la propriété » ;
- 4) Vu la confirmation du 11 mai 2018 qui atteste l'affectation de l'entièreté du bâtiment à 1 logement ;
- 5) Vu le courrier d'avertissement du 1 mars 2019 portant sur la réalisation de travaux structurels, la construction d'un auvent, la construction d'une annexe et la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Vu le plan du parcellaire qui atteste de l'existence d'un immeuble de gabarit R+1 et non R+2 comme c'est le cas aujourd'hui ;
- 8) Considérant que le 2ème étage de l'habitation, présent depuis de nombreuses années, n'est pas couvert par un permis d'urbanisme, mais qu'il s'intègre entièrement au bâtiment existant, uniformisé par un revêtement en briquettes bleu-ciel sur toute la façade avant ;
- 9) Considérant que la nouvelle rehausse proposée permet la création de deux nouveaux niveau, dont un situé sous combles ;
- 10) Considérant que le nouveau volume construit (y compris lucarne et annexe) est compris dans les gabarits admissibles du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 11) Considérant que la lucarne est créée sur 2 niveaux en façade avant, que la nécessité de cette dernière au niveau inférieur est discutable d'autant que son implantation nécessite le dédoublement de la DEP en façade avant ;
- 12) Considérant également qu'il est dommage que l'étage inférieur, où vient s'implanter la lucarne ne bénéficie pas de plus de lumière en façade avant puisque sa largeur le permettrait ;
- 13) Considérant que l'annexe à régulariser au 2ème étage sur la largeur de la façade arrière est de gabarit conforme aux Réglementations en vigueur ;
- 14) Considérant que la superficie du bâtiment ainsi agrandi s'étend à +/- 300 m<sup>2</sup> ;

- 15) Considérant que la demande vise à passer de 1 à 3 logements répartis comme suit :
  - 1 logement duplex (+/-100m<sup>2</sup>) de 3 chambres avec accès au jardin ;
  - 1 logement (+/-55 m<sup>2</sup>) de 1 chambre ;
  - 1 logement duplex (+/-90 m<sup>2</sup>) de 2 chambres ;
- 16) Considérant que logement duplex de 3 chambres est conforme, qu'il donne accès à un espace extérieur, mais que l'accès à la salle de bain pour les 2 chambres situées au 1<sup>er</sup> étage en façade avant se fait à l'étage inférieur via la cuisine et qu'il y a lieux de revoir l'aménagement afin d'améliorer cette situation ;
- 17) Considérant qu'une circulation interne est créée afin de rendre le duplex indépendant des circulations communes ;
- 18) Considérant que la zone de cour et jardin est entièrement perméable et que la terrasse est mise en place sur lambourdes ;
- 19) Considérant que le logement 1 chambre est conforme ;
- 20) Considérant que le logement duplex de 2 chambres est conforme, qu'il bénéficie d'un espace extérieur (terrasse située sur la toiture de l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage) mais que celui-ci pourrait être amélioré par un apport de lumière supplémentaire au séjour via la façade avant ;
- 21) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif en cave et d'un local compteurs accessible par tous ;
- 22) Considérant que l'espace dédié au rangement des vélos et poussettes n'est pas suffisant pour un immeuble abritant 3 logements et comptant un total de 6 chambres et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 23) Considérant dès lors, que puisque des travaux d'agrandissement ont été prévus (+/- 150m<sup>2</sup> par rapport à la situation licite), que ceux-ci doivent être réalisés en priorité afin d'améliorer les logements existants et que si des logements supplémentaires sont aménagés, ceux-ci doivent être qualitatifs et respecter en tous points la réglementation en vigueur ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir un local vélo facilement accessible depuis le rez-de-chaussée et de dimensions proportionnelles aux 3 logements proposés (par exemple : dans le local à l'arrière de l'escalier au niveau du rez-de-chaussée) ;
- dans le logement 3 chambres, aménager une salle de bain accessible depuis l'espace détente à l'ensemble des chambres situées à l'étage supérieur (par exemple : en déplaçant la salle de bain en partie arrière du côté gauche et en réaménageant une chambre en partie droite);
- modifier le volume de la lucarne en façade avant et améliorer la superficie lumineuse du séjour du logement 2 chambres, en proposant une lucarne conforme située en partie supérieure de la corniche, s'intégrant à la composition de la façade et des percements au niveau du 3<sup>ème</sup> étage s'alignant sur les baies des étages inférieurs;
- ne pas utiliser le panneau trespas comme matériau pour la rehausse et en proposer un autre plus en harmonie avec ceux déjà présents sur cette façade ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;

*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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*