

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Grande rue au Bois 52  
**OBJET :** dans un immeuble de rapport comprenant 3 logements, étendre l'appartement du bel-étage dans le demi sous-sol et l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles, installer un escalier extérieur reliant le bel-étage au jardin, effectuer des travaux structurels, supprimer des cheminées, créer une lucarne rentrante en façade arrière et modifier l'aspect architectural de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation  
 AUTRE : -

**ENQUETE :** du 12/06/2020 au 26/06/2020

**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 rapport comprenant 3 logements :
  - étendre l'appartement du bel étage dans le demi sous-sol en dérogation au Titre II, art. 4 du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme ;
  - étendre l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles ;
  - installer un escalier extérieur reliant le bel-étage au jardin en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 et 6 ;
  - effectuer des travaux structurels ;
  - supprimer des cheminées ;
  - créer une lucarne rentrante en façade arrière au niveau des combles ;
  - modifier l'aspect architectural de la façade avant (revêtement de la façade, teinte des châssis, ...) ;
- 2) Vu l'autorisation du 16 janvier 1900 en vue de "construire une maison".
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 février 1933 en vue de "faire des agrandissements et des annexe",
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 avril 1933 en vue de "construire une annexe, une terrasse et un WC",
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1939 en vue de "transformer [l'] immeuble",
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 novembre 2018 ayant pour objet : « dans un immeuble comprenant 3 logements, modifier le nombre et la répartition des logements (de 3 à 4 unités), supprimer des annexes afin d'agrandir les balcons, abaisser le plancher du 3<sup>ème</sup> étage, construire deux lucarnes en façade arrière, ajouter un escalier extérieur, aménager une terrasse sur une toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant » ;
- 7) Vu le recours au Gouvernement introduit le 15 mars 2019 ;
- 8) Vu l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme du 27 mai 2019 ;
- 9) Vu la confirmation du refus de permis d'urbanisme par le Gouvernement du 29 août 2019 (par expiration de délai) ;
- 10) Vu la situation licite de l'immeuble à savoir :
  - Sous-sol (niv -1) : locaux accessoires ;
  - Demi sous-sol (niv 0) : locaux accessoires (dont garage/parking) ;
  - Bel-étage (niv 1) : 1 logement ;
  - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages (niv 2 et 3) : 1 logement/étage ;
  - Combles (niv 4) : locaux accessoires ;
  - Soit 3 logements ;
- 11) Considérant que le nombre de logements licites dans l'immeuble n'est pas modifié mais qu'il s'agit d'étendre les logements dans le niveau inférieur et dans le niveau supérieur de l'immeuble;

- 12) Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex deux chambres de 148m<sup>2</sup> (niv 0 et +1), un appartement 2 chambres de 83,6m<sup>2</sup> (niv 2) et un duplex de 3 chambres de 133,6m<sup>2</sup> (niv 3 et 4);
- 13) Considérant que de manière générale, les 3 logements possèdent de bonnes qualités d'habitabilité et de belles superficies ;

Duplex Niv. 0 et +1

- 14) Considérant que la chambre située au niveau inférieur du duplex dispose d'une hauteur sous plafond de 2,40m au lieu de 2,50m et déroge aux Titres II, articles 4 du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme mais que ces dérogations sont minimales;
- 15) Considérant que l'éclairage naturel de la chambre est réduit par la présence d'une terrasse à l'étage supérieur et d'un escalier reliant le jardin au bel-étage mais qu'il s'agit cependant d'un espace de nuit et donc que cet aménagement est acceptable;
- 16) Considérant que des modifications structurelles sont réalisées aux niveaux +1 et +2 par la suppression de murs porteurs dans les séjours et que ces modifications améliorent les qualités spatiales des pièces de vie ;
- 17) Considérant que l'escalier extérieur donnant accès au jardin depuis le niveau +1 est implanté en partie centrale de la parcelle et dépasse le profil mitoyen le moins profond de 6,2 mètres et dépasse l'immeuble voisin le plus profond, ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, articles 4 et 6;
- 18) Considérant néanmoins qu'au vu de sa position centrale, les vues intrusives vers les immeubles voisins de droite et de gauche sont limitées;

Appartement Niveau +2 :

- 19) Considérant que les toilettes doivent être séparées de la cuisine par un sas ;
- 20) Considérant qu'il convient d'installer une porte séparant le séjour avec cuisine du couloir afin de ne pas déroger au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 8;

Duplex Niveaux +3 et +4 :

- 21) Considérant que la réalisation d'une lucarne rentrante avec terrasse permet d'augmenter grandement la surface éclairante naturelle et offre à ce logement un espace extérieur;
- 22) Considérant que la lucarne est rentrante et s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Aspect patrimonial :

- 23) Considérant que seules 2 des 11 cheminées sont conservées dans les espaces de séjour mais que ces suppressions sont utiles aux réaménagements prévus pour les différentes pièces;

Façade avant :

- 24) Considérant que la couleur des châssis est modifiée, passant du blanc au noir et que ceux-ci sont remplacés par des châssis en bois respectant les divisions principales des châssis d'origine ;
- 25) Considérant que le revêtement de la façade est modifié, passant d'un crépis gris clair à un enduit de cimentage blanc ;
- 26) Considérant que ces modifications ne nuisent pas aux qualités esthétiques de la façade ;

Communs :

- 27) Considérant que la configuration des lieux permet difficilement l'aménagement d'un local vélo fermé de dimensions satisfaisantes et facile d'accès depuis le rez-de-chaussée pouvant recevoir l'ensemble des vélos des habitants de l'immeuble;
- 28) Considérant cependant qu'un des logements bénéficiera du garage et qu'un local est également prévu à côté de l'escalier ;
- 29) Considérant que chacun des logements dispose d'un espace de stockage en cave de dimensions suffisantes ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- séparer par un sas au 2<sup>ème</sup> étage les toilettes de la cuisine de l'appartement.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 4 (Profondeur) ;
- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 6 (Hauteur) ;
- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond (locaux habitables)) ;
- Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond) ;

Abstention : -

*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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*