

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Ernest Cambier 119

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, remplacer la toiture existante, réaliser une rehausse et une extension de la toiture mansardée afin d'y aménager une chambre, aménager une terrasse au 3ème étage, ajouter une terrasse et un escalier extérieur au rez-de-chaussée, en rehaussant le mur mitoyen (n°121), réaliser des travaux structurels intérieurs, changer l'affectation d'une partie des caves en cabinet médical et modifier l'aspect architectural de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 31/08/2020 au 14/09/2020

**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, dans une maison unifamiliale :
  - remplacer la toiture existante, effectuer une rehausse et une extension de la toiture mansardée afin d'aménager une chambre ;
  - ajouter une terrasse et un escalier extérieur au rez-de-chaussée, en rehaussant le mur mitoyen (n°121), en dérogation aux art.4 et 6 du RRU (hors gabarits) ;
  - aménager une terrasse au 3ème étage ;
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier intérieur modifié et nouvelle trémie vers les combles) ;
  - changer l'utilisation d'une partie des caves en cabinet médical ;
  - modifier l'aspect architectural de la façade avant (rehausse, réfection de la façade avant) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 22 mars 1935 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 17 juin 2008 visant à changer l'affectation de l'immeuble de bureau en maison unifamiliale ;
- 4) Vu que ce dernier permis n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle du service de l'urbanisme ;
- 5) Considérant que l'utilisation d'une partie des caves a été transformée en cabinet médical, ce qui est dispensé permis du fait que celui-ci est une activité professionnelle accessoire à la résidence principale de la personne exerçant cette activité, pour une superficie d'activité professionnelle inférieure à 75m<sup>2</sup> (ici +/- 50m<sup>2</sup>) ;
- 6) Considérant qu'une terrasse et un escalier sont ajoutés au rez-de-chaussée et qu'une rehausse de mur mitoyen est réalisée (n°121) afin d'éviter les vues intrusives, et que ceux-ci dérogent au Règlement Régional d'urbanisme ;
- 7) Considérant que, bien que ceux-ci améliorent les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, il y a lieu de ne pas dépasser la profondeur des profils mitoyens existants (n°117 et 121 qui sont +/- de la même profondeur), et sans rehausser de mur mitoyen ainsi que prévoir un retrait de 60 cm sur la terrasse afin d'éviter les vues obliques tel que prescrit par le code civil ;
- 8) Considérant que la toiture existante est remplacée, rehaussée et étendue en toiture mansardée afin d'y aménager une chambre aux dimensions généreuses ;
- 9) Considérant que ce nouveau volume ainsi que la terrasse du 3ème étage sont compris dans les gabarits autorisables ;
- 10) Considérant néanmoins que la nouvelle composition en façade avant est disproportionnée et qu'il y a lieu de revoir celle-ci ;
- 11) Considérant que la façade avant est mise en peinture à l'aide d'un enduit blanc et les châssis en bois sont peints en gris foncés et que cela ne s'harmonise pas avec les façades environnantes, qu'il y a lieu de garder la brique apparente avec les ferronneries ;

- 12) Considérant cependant qu'il y a lieu de conserver la démarcation visuelle entre le niveau situé au-dessus de la corniche et la toiture mansardée ;
- 13) Considérant dès lors qu'il est impératif de conserver ce niveau de teinte claire tels que le reste de la façade et la toiture en ardoise de teinte gris foncé ;
- 14) Considérant que de par sa position en promontoire, la nouvelle terrasse arrière au 3<sup>ème</sup> étage propose des vues intrusives sur l'intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de réduire sa profondeur ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- revoir la composition en toiture de manière à conserver la façade avant intacte ;
- ne pas enduire la façade en blanc et conserver la brique apparente avec les ferronneries ;
- pour la terrasse du rez-de-chaussée, ne pas dépasser la profondeur des profils mitoyens existants et ne pas rehausser de mur mitoyen et prévoir un retrait de 60 cm afin d'éviter les vues obliques tel que prescrit par le code civil ;
- reculer et aligner la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage sur le voisin de droite ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

*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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*