

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Lefrancq 73  
**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la division de la maison en deux logements, la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée et premier étage, la création d'une terrasse au premier étage, l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cour et jardin, les modifications en façade avant ;

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
 AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 04/01/2021 au 18/01/2021

**REACTIONS :** 3

**La Commission entend :**

- Le demandeur
- L'architecte
- Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- Le bâtiment rejette des fumées dans le jardin.
- La terrasse du premier étage ne semble pas être aux normes de sécurité.
- Cette terrasse occasionne des vues plongeantes et obliques sur les maisons voisines.
- Les habitants auraient une vie troublée, ce qui aurait incité les voisins à appeler à plusieurs reprises la police.
- La régularisation de la terrasse encourage la prolifération de constructions illicites et la suppression des jardinets au sein de l'ilot.
- Le jardin ne devrait pas être imperméabilisé.
- Le bâtiment aurait été illégalement divisé en plusieurs unités de logement.

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale mettre en conformité :
  - la division de la maison en deux logements, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et au Règlement Communal d'Urbanisme, titre II, article 3 (normes minimales de superficie), au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 6 (porte d'entrée) ;
  - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;
  - la construction d'une annexe au premier étage ;
  - la création d'une terrasse au premier étage ;
  - l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardin en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) et au Règlement Communal d'Urbanisme article 39, (aménagement de la zone de cours et jardin) ;
  - les modifications en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 octobre 1952 visant à "construire une terrasse et un W.C." ;
- 3) Considérant que la situation licite est une maison unifamiliale ;
- 4) Considérant que la maison unifamiliale est divisée en deux logements, un studio et un duplex ;
- 5) Considérant que deux annexes ont été construites au rez-de-chaussée et au premier étage dans les gabarits autorisables en ce qui concerne la profondeur ;
- 6) Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est contraire au règlement en vigueur en ce qui concerne la hauteur, mais que cela ne porte pas préjudice aux voisins ;
- 7) Considérant que ces annexes apportent plus de confort à cette maison de de petite profondeur (8 m entre murs intérieurs) ne bénéficiant que de deux pièces en enfilade en situation de droit ;

- 8) Considérant que la superficie de l'immeuble hors sol est de 170 m<sup>2</sup> en situation de droit et qu'avec la construction des annexes au rez-de-chaussée et au premier étage, la superficie est de 192 m<sup>2</sup> ;
- 9) Considérant que la superficie du séjour du duplex est inférieure aux exigences du règlement en vigueur (18 m<sup>2</sup> au lieu de 20 m<sup>2</sup>) ;
- 10) Considérant que la largeur du passage libre de la porte d'entrée du duplex est inférieure aux exigences du règlement en vigueur (0.75 m au lieu de 0.95 m) ;
- 11) Considérant que la répartition de la maison ne permet pas au duplex de jouir de l'utilisation du jardin dont l'utilisation revient au studio ;
- 12) Considérant l'étroitesse de la maison, 4.20 m entre murs intérieurs, ce qui en fait des proportions idéales pour une maison unifamiliale ;
- 13) Considérant au vu de tout ce qui précède, que cette demande ne permet pas le respect des normes d'habitabilité, densifie l'immeuble et qu'il y a lieu de préserver la typologie unifamiliale ;
- 14) Considérant que la zone cours et jardin est de 42 m<sup>2</sup>, que la surface dallée est de 24 m<sup>2</sup>, que cette surface est supérieure aux exigences des règlements en vigueur (surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et de maximum 20 m<sup>2</sup>), que cela n'est pas acceptable ;
- 15) Considérant qu'une terrasse est aménagée au premier étage en façade arrière, qu'il n'y a pas de garde-corps, que les exigences du code civil, en terme de vue sur les parcelles voisines ne sont pas respectées ;
- 16) Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade avant par la modification des châssis et de la porte d'entrée en pvc ;
- 17) Considérant que la multiplicité des couleurs utilisées pour les menuiseries nuit à l'homogénéité de la façade (châssis en pvc blanc, porte d'entrée en pvc bleu) ;
- 18) Considérant dès lors qu'il y a lieu de préserver les châssis et la porte en bois dans les mêmes teintes ;
- 19) Considérant que le caisson à volet en pvc du rez-de-chaussée nuit à l'esthétique de la façade, qu'il y a lieu de l'enlever ;
- 20) Considérant que la corniche est préservée en bois et est peinte en blanc ;
- 21) Considérant que la façade est en cimentage ragréé de ton blanc ;
- 22) Considérant, au vu de tout ce qui précède, qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques d'origine du bâtiment et de préserver l'homogénéité de la façade ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*