

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Hammée 7**OBJET :** dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels intérieurs (création d'une double hauteur, escalier), mettre en conformité une terrasse (côté gauche) et créer une nouvelle terrasse au premier étage (côté droit), modifier la zone de cours et jardins, réaménager l'intérieur de la maison et apporter des modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE(S) : le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)**ENQUETE :** du 12/04/2021 au 26/04/2021**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 une maison unifamiliale :
  - construire une annexe au rez-de-chaussée ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (création d'une double hauteur, escalier) ;
  - mettre en conformité une terrasse au rez-de-chaussée (côté gauche) et créer deux nouvelles terrasses au premier et deuxième étage (côté droit) ;
  - modifier la zone de cours et jardins en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins) ;
  - réaménager l'intérieur de la maison en dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) ;
  - apporter des modifications esthétiques en façade avant ;
- 2) Vu les plans cachetés datant du 24 mars 1911 ;
- 3) Considérant que la situation licite est de 1 logement ;
- 4) Considérant que la demande vise à construire une annexe au sous-sol, que cette annexe est dans le prolongement de l'annexe existante ;
- 5) Considérant que la construction de cette nouvelle annexe ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°5) ;
- 6) Considérant que cette annexe dépasse de plus de 3,00 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°9) mais qu'un retrait d'au moins 3,00 m est respecté ;
- 7) Considérant qu'elle ne dépasse pas une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée dans l'axe médian du terrain ;
- 8) Considérant qu'il n'y a pas de rehausse de mitoyen, que cette nouvelle construction ne porte pas préjudice aux immeubles voisins et qu'elle est donc acceptable ;
- 9) Considérant qu'une double hauteur est créée entre le sous-sol (accès au jardin) et le rez-de-chaussée (espace de vie) ;
- 10) Considérant que cette double hauteur améliore l'habitabilité de ce logement tant au niveau des liaisons spatiales intéressantes que par son apport supplémentaire de lumière naturelle (création d'une nouvelle baie vitrée sur toute la double hauteur) ;
- 11) Considérant que dans la zone de cours et jardins on constate que la surface dallée est supérieure aux exigences des Règlements d'Urbanisme en vigueur (surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface), que cela n'est pas acceptable ;
- 12) Considérant qu'une première terrasse est aménagée au rez-de-chaussée (côté droit) accessible depuis la cuisine, qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

- 13) Considérant qu'une seconde terrasse est aménagée au premier niveau (côté gauche) accessible depuis la chambre 2, qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 14) Considérant qu'une troisième terrasse est aménagée au deuxième niveau (côté droit) accessible depuis la cage d'escalier, qu'elle n'est reliée à aucune pièce de vie, a un effet promontoire et crée des vues dans les propriétés voisines et qu'il y a lieu de réduire sa profondeur ;
- 15) Considérant que la superficie nette de plancher de la chambre du comble est de 15.34 m<sup>2</sup>, mais que la hauteur minimale de 2,30 m ne porte que sur 6 m<sup>2</sup> soit moins que sur la moitié de la surface de plancher, que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 16) Considérant qu'il est préférable que les combles soient non habitables tant au point de vue thermique (espace tampon entre le toit et les étages habitables) qu'au point de vue d'espace de stockage utile pour l'habitabilité de la maison ;
- 17) Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est reprise par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 18) Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade avant par la modification des châssis et porte en bois blanc par du bois gris anthracite tout en préservant les divisions d'origine et le cintrage mais que les plans sont lacunaires et qu'il y a lieu de modifier les plans en ce sens ;
- 19) Considérant que ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique de la façade, que les qualités esthétiques d'origine de la façade sont conservées ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE** modifier les plans afin de :

- réduire la terrasse du deuxième niveau (côté droit) accessible depuis la cage d'escalier à 1m50 ;
- rendre les combles non habitables ;
- proposer une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface dans la zone de cours et jardins ;
- dessiner le cintrage des châssis en façade avant.

*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,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*