

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Huart Hamoir 37 - 39

OBJET :

dans un immeuble comprenant 13 logements, mettre en conformité le réaménagement d'un logement au sous-sol par la réalisation de travaux structurels intérieurs et réaménager la zone de cours et jardins par l'ajout d'un emplacement de parking à ciel ouvert et l'aménagement de 2 terrasses (1 en bois et 1 en pierre naturelle)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE :

le long du site inscrit à l'inventaire « Avenue Huart Hamoir »

ENQUETE :

du 12/04/2021 au 26/04/2021

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- l'emplacement de parking constituerait un aménagement inacceptable en intérieur d'îlot et se situerait au pied des fenêtres/balcons d'autres appartements de l'immeuble, ce qui n'est pas respectueux de la qualité de vie de l'ensemble des copropriétaires ;
- la vocation d'une zone de cours et jardins n'est pas d'accueillir du stationnement et l'aménagement prévu doit donc être amélioré du point de vue paysager, être davantage végétalisé et comprendre une plus grande surface en pleine terre ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 13 logements,
 - mettre en conformité le réaménagement d'un logement au sous-sol par la réalisation de travaux structurels intérieurs en dérogation au RRU, Titre II, art. 10 (éclairage naturel) ;
 - réaménager la zone de cours et jardins par l'ajout d'un emplacement de parking à ciel ouvert ;
 - aménager 2 terrasses (1 en bois et 1 en pierre naturelle) en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 février 1923 pour construire une maison ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 22 juin 1973 pour construire une nouvelle gaine d'ascenseur ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 13 novembre 2012 pour réaménager un appartement au quatrième étage et y effectuer des travaux structurels intérieurs ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 15 juin 2004 pour abattre 7 arbres (Frêne) dans le jardin ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 23 décembre 2014 pour, dans un immeuble de 12 logements, effectuer des travaux structurels intérieurs dans un appartement situé au rez-de-chaussée ;
- 7) Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 juillet 2018 pour, sur deux parcelles, démolir deux bâtiments arrière affectés comme activité productive, modifier le relief du sol, construire un bâtiment avant de 6 logements, construire un bâtiment arrière en intérieur d'îlot comprenant 9 places de parking et 3 logements ;
- 8) Considérant que la demande ne porte que sur la partie arrière du sous-sol de cet immeuble ;
- 9) Considérant que le projet vise à mettre en conformité la transformation d'un studio (+/- 27 m²) en logement une chambre (+/- 90,7 m²) par la privatisation d'une partie des caves et la réalisation de travaux structurels intérieurs ;

- 10) Considérant que le sous-sol contient toujours 23 caves, ce qui est suffisant pour cet immeuble de 13 logements ; que la privatisation d'une partie des caves est donc justifiée ;
- 11) Considérant que le logement est qualitatif et respecte globalement les normes d'habitabilité du RRU ;
- 12) Considérant toutefois que la chambre déroge à ce règlement en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- 13) Considérant qu'une des fenêtres de la chambre est remplacée par une porte-fenêtre, ce qui en améliore l'éclairage naturel ; que cette solution reste non conforme mais qu'il s'agit d'une pièce de nuit et que dès lors cette dérogation est autorisable ;
- 14) Considérant que le living ne respecte pas non plus le RRU au niveau d'éclairage naturel ; que ce local habitable a été autorisé dans le passé, ce qui justifie la demande de dérogation ;
- 15) Considérant que la demande vise également à réaménager la zone de cours et jardins appartenant au logement du sous-sol ;
- 16) Considérant qu'une terrasse en bois et une terrasse en pierre naturelle sont réalisées ;
- 17) Considérant qu'une partie de la cour est rehaussée pour l'installation d'un nouvel emplacement de parking à ciel ouvert ; que le garde-corps autour de cet emplacement déroge au RRU vu qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les profils mitoyens ;
- 18) Considérant que cette rehausse, malgré sa faible distance par rapport à la mitoyenneté côté droit, n'engendre pas de nuisances ni de vues intrusives sur les parcelles voisines ;
- 19) Considérant toutefois que cet emplacement de parking nuit à la quiétude et la qualité de l'intérieur d'îlot et donc qu'il y a lieu de le supprimer et de verduriser cette zone (aménagement en pleine terre et planté) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'emplacement de parking et verduriser cette zone (aménagement en pleine terre et planté);

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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,*

Lien DEWIT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*