

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/06/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Jean Jaurès 61
OBJET : (demande modifiée) dans une maison unifamiliale, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), construire une annexe au niveau du rez-de-jardin et y aménager une terrasse dessus, installer un escalier extérieur côté mitoyen gauche, démolir et reconstruire une toiture avec lucarne en versant arrière

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte
 AUTRE : -

ENQUETE : du 19/05/2021 au 02/06/2021

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, [demande modifiée] dans une maison unifamiliale :
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2),
 - construire une annexe au niveau du rez-de-jardin afin d'y aménager 2 chambres, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (profondeur de construction),
 - aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur de construction),
 - installer un escalier extérieur côté mitoyen gauche, (profondeur de construction),
 - démolir et reconstruire une toiture, en dérogation au RCU, titre I, art. 8 (angle terrasson de toiture >30°),
 - créer une lucarne en versant arrière,
- 2) Vu la demande initiale du 8 juillet 2019 visant à : « dans une maison unifamiliale, démolir une toiture et une terrasse existantes, construire une annexe au niveau du rez-de-jardin, aménager une terrasse sur le toit plat de la nouvelle annexe, rehausser le bâtiment d'un étage, reconstruire une nouvelle toiture, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3) et déplacer l'escalier extérieur » ;
- 3) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 15 octobre 2020 ;
- 4) Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que la division en trois logements impliquait une augmentation de volume trop importante, que le complexe de toiture était disproportionné et venait écraser la partie inférieure, ce qui rompait avec l'harmonie et le gabarit de ce bâtiment ;
- 5) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 5 mars 2021, en application de l'article 126§3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 6) Considérant que le nombre de logements a été revu à la baisse (-1) ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend 2 logements : un duplex 2 chambres et un triplex 3 chambres ;
- 8) Considérant que cette demande revient par conséquent au nombre de logements déjà autorisé par le permis d'urbanisme du 3 décembre 2015 ;
- 9) Considérant que l'annexe au rez-de-jardin est agrandie en partie droite afin de donner plus d'aisance à la petite chambre ; qu'elle déroge toujours au RRU mais qu'elle n'a qu'un faible impact sur les parcelles voisines du fait de la présence des murs mitoyens existants ;
- 10) Considérant qu'une diminution du volume de toiture a également été effectuée ; qu'à la place d'une rehausse double hauteur, celle-ci fait place au remplacement de la partie supérieure de la toiture (terrasson), légèrement supérieure à l'angle autorisé dans le RCU (40° au lieu 30°) ;

- 11) Considérant que cette augmentation est minimale ; que la hauteur du faîte de toiture reste inférieure à celle de l'immeuble voisin le moins haut (n°59) et que ce dépassement permet d'offrir de meilleures qualités d'habitabilité aux 2 chambres sous versant ;
- 12) Considérant qu'une lucarne est ajoutée sur le versant arrière pour compléter l'intervention ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et propose un meilleur éclairage à la chambre attenante ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 8 du titre I du RCU (profil des toitures à la Mansart) ;
- 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).

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*