

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/07/2021****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	rue Albert de Latour 16
<b>OBJET :</b>	dans un immeuble de 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée et une annexe au 1 <sup>er</sup> étage avec rehausse du mur mitoyen de droite
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone d'habitation
	AUTRE : -
<b>ENQUETE :</b>	du 10/06/2021 au 24/06/2021
<b>REACTIONS :</b>	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 un immeuble de 3 logements :
  - au sous-sol, aménager des caves privatives, un local vélo et poussettes ;
  - aux sous-sol et rez-de-chaussée, étendre le logement au sous-sol afin de créer une buanderie, construire une annexe de 9m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
  - au 1<sup>er</sup> étage, construire une annexe de 4m<sup>2</sup> afin d'aménager une salle de bain, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme entraînant une rehausse du mur mitoyen de droite de 50cm de hauteur sur 80cm de profondeur et aménager une chambre à l'entresol, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage, rabaisser un plancher existant, aménager une chambre à l'entresol, en dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond - locaux habitables), étendre le logement dans les combles et aménager une chambre, en dérogation à l'art. 11 du titre II du RRU (Vues) ;
  - modifier en façade avant la porte d'entrée, les châssis et la ferronnerie du balcon du 1<sup>er</sup> étage ;
- 2) Vu les renseignements urbanistiques du 19 mars 2020 attestant la présence de 3 logements au sein de l'immeuble;
- 3) Considérant que la construction de cette annexe au rez-de-chaussée, bien que prévue dans les gabarits autorisables, n'améliore pas l'habitabilité du logement, car elle crée des espaces de vie en longueur (+/- 9m de longueur sur une largeur de 2.6m pour le séjour/cuisine/salle à manger) ;
- 4) Considérant de plus que l'appartement du rez-de-chaussée ne respecte pas la configuration d'origine des 3 pièces en enfilade et on se retrouve avec un séjour étroit ;
- 5) Considérant de plus que cet espace de vie de l'appartement au rez-de-chaussée est éclairé en partie par des lanterneaux qui apportent des nuisances lors de fortes pluies;
- 6) Considérant que l'aménagement d'un local vélo au niveau de rez-de-chaussée est une amélioration pour l'usage quotidien des vélos au sein de l'immeuble ;
- 7) Considérant que la construction de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage est en dérogation au RRU car elle dépasse l'immeuble voisin le plus profond en hauteur et en profondeur et qu'elle entraîne une rehausse du mur mitoyen de droite mais que cette rehausse est minime et qu'elle permet d'aménager une salle de bain pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;
- 8) Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est de 2.30m sous plafond au lieu des 2.50m réglementairement prescrits par le RRU et le RCU mais que cette chambre est aménagée dans une pièce à l'entresol qui était anciennement un bureau ; qu'il est difficile d'augmenter cette hauteur sous plafond et que le reste de l'appartement à une hauteur sous plafond réglementaire ;

- 9) Considérant cependant qu'il est regrettable que des faux plafonds soient prévus pour les appartements aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, ce qui réduit fortement la quantité d'air dans une pièce et transforme les espaces comme ils étaient prévu à l'origine ;
- 10) Considérant que l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles permet d'augmenter la superficie du logement existant ;
- 11) Considérant que la fenêtre de toit de la petite chambre aménagée dans les combles est en dérogation au RRU car elle ne permet pas d'avoir une vue à une hauteur de 1.5m mais que cela est dû à la structure de la toiture existante ;
- 12) Considérant que tous les châssis en façade avant sont prévu en bois et que leur divisions d'origine sont respectées, ainsi que leur cintrage ;
- 13) Considérant cependant que la nouvelle porte d'entrée ne respecte pas le dessin d'origine et qu'il y a lieu de le respecter, ainsi que de prévoir une porte en bois ;
- 14) Considérant que la ferronnerie du balcon du 1<sup>er</sup> étage a été changée sans autorisation et que son nouveau dessin est fortement simplifié et qu'il nuit à l'esthétique de cette façade avant qui fait partie d'un ensemble avec les maisons n°18-20 rue Albert de Latour ;
- 15) Considérant qu'il y lieu de replacer des garde-corps au niveau des châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en retrouvant les ferronneries d'origine ;
- 16) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Remplacer la porte d'entrée en bois en se rapprochant de l'esthétique de la porte d'origine ou en s'inspirant des portes des maisons jumelles aux numéros 18 et 20 rue Albert de Latour ;
- Remplacer la ferronnerie du balcon du 1<sup>er</sup> étage ainsi que des gardes corps des fenêtres des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en se rapprochant de l'esthétique des ferronneries d'origine (ou en s'inspirant des portes des maisons jumelles aux numéros 18 et 20 rue Albert de Latour) ;
- Supprimer les faux plafonds ;
- Ne pas prévoir d'annexe au rez-de-chaussée et réorganiser l'aménagement du rez-de-chaussée en respectant les trois pièces en enfilade d'origine ;
- Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art. 11 du titre II du RRU (Vues)
- 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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante 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,*