

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : square Prévost-Delaunay 113

OBJET : dans une maison unifamiliale, diviser en 2 logements (duplex + triplex), construire une extension au 2^{ème} étage, installer des balcons aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, installer une lucarne en façade arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle
AUTRE : -

ENQUETE : du 25/08/2021 au 08/09/2021

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 :
 - diviser en 2 logements (duplex + triplex),
 - construire une extension au 2^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit en hauteur),
 - démolir la terrasse au rez-de-chaussée et la remplacer par un balcon avec escalier droit extérieur ;
 - installer un balcon du côté droit, relié à la terrasse au 1^{er} étage,
 - agrandir la terrasse au 2^{ème} étage en comblant la partie droite,
 - installer une lucarne en façade arrière,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression des cheminées, trémies d'escalier, ascenseur, ouverture de baies, ...);
- 2) Vu que cet immeuble de l'architecte Leemans date de 1927 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural à la dénomination suivante : avenue Jan Stobbaerts 113 ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1927 visant à "construire 1 maison" ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 5 mars 2020 visant à « dans une maison unifamiliale, diviser en 2 logements (duplex + triplex), construire un oculus en façade avant et une lucarne en façade arrière, modifier la façade arrière par la création de volumes à chaque niveau, aménager une terrasse sur un toit plat aux 1^{er} et 2^{ème} étages et effectuer des travaux structurels intérieurs » (non réalisé) ;
- 5) Vu la confirmation du 17 septembre 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
- 6) Considérant que la précédente demande permettait déjà l'établissement de deux logements au sein de cette bâtisse ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition de ce bâtiment de 400m² comprend deux logements : un duplex 2 chambres et un triplex 2 chambres avec bureau accessoire ;
- 8) Considérant que le duplex s'étend en partie au niveau du sous-sol et qu'un talus, traité en escalier, est créé afin que les 2 chambres donnant sur la cour basse puissent bénéficier d'un apport en éclairage naturel suffisant ;
- 9) Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée est remplacée par un balcon en caillebotis ajouré, qui permet de bénéficier d'un espace extérieur tout en maintenant un éclairage pour la chambre surbaissée ;
- 10) Considérant qu'un escalier est installé du côté gauche pour permettre une connexion intérieure à ce duplex ; que sa position décentrée n'affecte pas les décors présents sur les pièces principales en enfilade ;
- 11) Considérant que, sur base du reportage photographique, le bien dispose encore de ses éléments de décors d'origine ; que ceux-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables (cheminées, menuiseries, plafonds moulurés, ...);
- 12) Considérant que les cheminées les plus qualitatives se trouvent au rez-de-chaussée et que la suppression de celles-ci ne contribue pas à une nette amélioration de l'habitabilité et qu'il y a lieu de les maintenir ;

- 13) Considérant qu'au 1^{er} étage, à l'exception de la cheminée en partie centrale, les autres cheminées ne disposent plus de leurs foyers ; que ces cheminées sont moins qualitatives et que leurs enlèvements facilitent l'aménagement de mobilier ;
- 14) Considérant que toutes les menuiseries intérieures ne sont pas représentées sur les plans, notamment la double porte vitrée se trouvant dans la dernière pièce en enfilade du rez-de-chaussée (actuelle salle à manger) ; qu'il y a bien lieu de la conserver ainsi que tous les autres boiseries de valeurs ;
- 15) Considérant que la double porte au rez-de-chaussée, entre le séjour et le hall, est récupérée et réinstallée dans la pièce centrale du 1^{er} étage, ce qui permet une réutilisation de celle-ci ;
- 16) Considérant qu'un balcon du côté droit vient se rattacher à la terrasse déjà présente au 1^{er} étage ; que celui-ci est accessible depuis la chambre, ce qui augmente le confort de ce logement ;
- 17) Considérant qu'un ascenseur est installé au profit du logement triplex supérieur ; que celui débouche au 2^{ème} étage et qu'une rehausse en façade arrière est alors nécessaire à son utilisation ;
- 18) Considérant que l'extension au 2^{ème} étage dépasse en hauteur le gabarit le plus bas mais que la dérogation est acceptable vu que les rehausses nécessaires sont de faibles dimensions et ne portent pas atteinte aux parcelles voisines ;
- 19) Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage est prolongée sur sa partie droite, que celle-ci déroge en hauteur mais qu'elle ne génère pas de vues et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;
- 20) Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir un meilleur apport en éclairage naturel pour le bureau au dernier étage ;
- 21) Considérant que l'aménagement de ces logements respecte les normes minimales d'habitabilité et qu'en outre chacun de ceux-ci offre de bonnes conditions d'habitabilité (grands séjours et salle d'eau privative pour chaque chambre) ;
- 22) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 23) Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en façade avant, à l'identique de la situation de droit ;
- 24) Considérant que les châssis actuels sont plus qualitatifs et reprennent la courbure des double-portes intérieures ; qu'il serait alors préférable de prévoir un remplacement des châssis avant, suivant la situation en place ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir tous les éléments de décors se trouvant au rez-de-chaussée (cheminées, portes, plafonds, ...) et prévoir une réutilisation de la double-porte centrale en cas d'enlèvement,
- fournir un reportage photographique intérieur du rez-de-chaussée et 1^{er} étage, montrant les éléments de décors (cheminées, portes, plafonds, ...) pièce par pièce, et les mesures de conservation ou de réutilisation, en privilégiant au maximum le maintien de ceux-ci.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*