

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josse Impens 99**OBJET :** dans un immeuble comprenant 3 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol et le logement du deuxième étage dans les combles et créer 2 duplex, créer une terrasse, modifier la façade avant et arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

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 un immeuble comprenant 3 logements :
 - étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol et le logement du deuxième étage dans les combles et créer 2 duplex en dérogation au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
 - créer une terrasse en dérogation au RRU, Titre I, articles 4 et 6 (profondeur et toiture) ;
 - modifier les façade avant et arrière ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 27 juillet 1909 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu l'acte l'autorisation de bâtir du 17 décembre 1937 visant à « construire une annexe » ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir (périmé) du 2 juillet 1948 prorogé le 28 juillet 1949 visant à « construire une annexe au 2ème étage » ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 20 octobre 2009 pour « abattre un arbre à haute-tige dans la zone de cour et jardin » ;

REPARTITION

- 6) Considérant que la situation licite est de 3 logements répartis comme suit :
 - Demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée surélevé : 1 logement (1 chambre),
 - 1^{er} étage : 1 logement (1 chambre),
 - 2^{ème} étage : 1 logement (1 chambre),
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 7) Considérant que la situation projetée conserve le même nombre de logements mais qu'elle modifie la répartition et le nombre de chambres (8 en lieu et place de 3) :
 - Demi-sous-sol : duplex (3 chambres) – 104 m²,
 - rez-de-chaussée surélevé : suite duplex du sous-sol,
 - 1^{er} étage : 1 logement (2 chambres) – 63 m²,
 - 2^{ème} étage : duplex (3 chambres) – 106.67 m²,
 - combles : suite duplex du 2^{ème} étage,

LOGEMENTS

- 8) Considérant que le logement du rez-de-chaussée s'étend dans le sous-sol et qu'il propose 3 chambres en lieu et place de 1 chambre ;
- 9) Considérant que la chambre située en façade avant au sous-sol n'offre pas de bonnes qualités d'habitabilité, que les fenêtres se situent au niveau de la circulation routière et du trottoir (bruit, pollution, peu d'intimité, ...), que dès lors il y a lieu d'affecter la pièce à l'avant à un local non habitable ;

- 10) Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre 3 de ce duplex est inférieure à 2.50 m. sur une petite partie de la chambre (1.8 m² pour une chambre de 9.5 m²), que cela déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur mais que la dérogation est minime et donc acceptable ;
- 11) Considérant que le logement du premier étage propose 2 chambres en lieu et place de 1 chambre et qu'il répond au bon aménagement des lieux ;
- 12) Considérant que le logement du deuxième étage s'étend vers les combles et propose 3 chambres en lieu et place de 1 chambre ;
- 13) Considérant que l'étage de nuit se situe au deuxième étage et l'étage de jour aux combles ;
- 14) Considérant que ce logement possède de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il bénéficie d'un espace extérieur ;

TERRASSE

- 15) Considérant que le logement (duplex) du deuxième étage possède une terrasse au niveau de l'étage de jour (combles) ;
- 16) Considérant que cette terrasse prend place sur l'entièreté de la toiture plate du troisième étage, que des bacs à plantes sont placés en bordure à gauche et à droite ;
- 17) Considérant que le volume engendré par l'aménagement de la terrasse se fait au-delà des gabarits admissibles par les Règlements d'Urbanisme en vigueur mais que cela permet d'offrir un espace extérieur pour ce logement de 3 chambres et que cela est par conséquent acceptable ;
- 18) Considérant que les exigences du Code civil en terme de vues sur les parcelles voisines, ne sont pas respectées et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

PARTIES COMMUNES

- 19) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé ;
- 20) Considérant que chaque logement possède un espace de rangement et de stockage privatif ; cependant que ces espaces sont trop petits, ne permettant de remplir leur fonction et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du sous-sol en vue de proposer des espaces de rangement adéquats ;
- 21) Considérant que le nombre de logements est inchangé et qu'un local vélo/poussette n'est pas prévu, que cela était déjà le cas en situation de droit ;

FACADE AVANT

- 22) Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 23) Considérant que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en bois sans le maintien des petits bois et des allèges des portes fenêtres ;
- 24) Considérant que les nouveaux châssis en bois respectent le cintrage d'origine ;
- 25) Considérant que la porte d'origine en bois a été remplacée par une porte en bois moulurée avec une imposte vitrée fixe, qu'une imposte est déjà existante et que cette double imposte altère l'esthétique du bâtiment, que cela n'est pas acceptable ;
- 26) Considérant par ailleurs que la teinte proposée pour les châssis et la porte ne s'accorde pas avec les caractéristiques d'origine de l'immeuble, qu'il y a lieu de proposer une teinte en bois naturel ou blanc ;
- 27) Considérant que le dessin des gardes corps actuel ne correspondent pas aux gardes corps de la situation de droit ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- se conformer aux dispositions du Code civil pour la terrasse du 2^{ème} étage (respecter une distance de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ou fournir un acte de servitude de vue notarié) ;
- revoir l'aménagement des caves afin de proposer des espaces de rangement plus spacieux ;
- prévoir la chambre principale en façade arrière et modifier la chambre à l'avant en un espace non habitable ;
- supprimer l'imposte fixe au-dessus de la porte et proposer une porte sur toute la hauteur en s'inspirant de ses caractéristiques d'origine ;
- proposer une teinte de boiserie (châssis et porte) en bois naturel ou blanc et des allèges pleines pour les portes fenêtres du bel-étage et du 1^{er} étage ;

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 - hauteur) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables) ;

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,

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*