

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue des Cerisiers, 80

**OBJET :**

Dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe sur 2 niveaux, l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, la modification de l'aménagement des logements, la réalisation de travaux structurels intérieurs, la modification esthétique en façade avant et la transformation des zones de recul et de jardin.

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 09/09/2021 au 23/09/2021

**REACTIONS :**

-

**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 bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité :
  - la construction d'une annexe vitrée sur 2 niveaux, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (construction supérieure aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle),
  - l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol,
  - la modification de l'aménagement des logements, en dérogation au RCU, titre II, art. 3 (superficie des chambres aux R+1 et R+2 insuffisante),
  - la réalisation de travaux structurels intérieurs (ouverture de baies),
  - la modification esthétique en façade avant (divisions porte et châssis, percement baie souffrant),
  - la transformation de l'aménagement des zones de recul et de jardin ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mars 1935 en vue de "bâtir une maison" ;
3. Considérant qu'une annexe partant du sous-sol jusqu'au rez-de-chaussée est érigée sur le côté gauche ; que celle-ci déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
4. Considérant que l'annexe est toutefois acceptable car elle ne dépasse pas les volumes des parcelles voisines et qu'elle abrite l'escalier hélicoïdal permettant la connexion avec le sous-sol ;
5. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ; que la nouvelle répartition comprend donc toujours 3 logements, à savoir un loft en duplex et deux appartements 2 chambres ;
6. Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex ;
7. Considérant que les espaces au sous-sol (archives, rangement, dressing, ...) sont aussi grands que la partie habitable du logement en lui-même ;
8. Considérant que la disposition actuelle de ce logement n'est pas optimale mais que les surfaces sont suffisantes pour envisager une éventuelle modification en logement 2 chambres ; que l'aménagement existant est dès lors acceptable ;
9. Considérant qu'une seconde chambre est aménagée en façade arrière dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci présente, comme la chambre principale, un léger déficit de surface (8,6 m<sup>2</sup> au lieu de 9 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>), sans que cela n'affecte toutefois leurs qualités d'habitabilité ;
10. Considérant qu'un aménagement plus ou moins semblable est réalisé au 2<sup>ème</sup> étage ; que la plus petite chambre dispose d'une surface plus importante (10,5 m<sup>2</sup>) grâce à la fermeture du balcon arrière ; que la grande chambre

ne dispose, elle, que de 12 m<sup>2</sup> mais que, au vu du reportage photographique, celle-ci reste suffisamment spacieuse ;

11. Considérant que le dessin de la zone de recul et du jardin diffère de la situation d'origine mais que leur nouvel aménagement conserve toujours d'importantes surfaces perméables ou dédiées à la pleine terre ;
12. Considérant qu'une baie en soupirail est créée afin d'apporter un éclairage naturel au sous-sol avant ;
13. Considérant que les divisions des châssis en bois en façade avant passent d'une tripartite à un double ouvrant ; que les impostes se dotent de petit-bois ;
14. Considérant que la modification de ces divisions n'altère pas l'aspect de la façade ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie)

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*

Benjamin WILLEMS, *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 du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*