

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/10/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Gratry 40**OBJET :** dans un immeuble comprenant 3 logements, mettre en conformité la réduction du nombre de logements (passer de 3 à 2), la création d'un volume aux combles en façade arrière, la rehausse de la toiture et modifier les façades ;**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 23/09/2021 au 07/10/2021**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 :
  - réduire le nombre de logement et passer de 3 à 2 logements (duplex) et s'étendre vers les combles en dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie), l'article 8 (wc), l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
  - mettre en conformité la création d'un volume aux combles en façade arrière et rehausser la toiture en dérogation à l'article 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
  - et modifier la façade avant ;
- 2) Vu le permis de bâtir périmé du 4 novembre 1970 visant à « effectuer des transformations » ;

**REPARTITION**

- 3) Considérant que la situation licite est la suivante :
  - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre,
  - premier étage : 1 logement 1 chambre,
  - deuxième étage : 1 logement 1 chambre,
  - troisième étage : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 4) Considérant que la nouvelle répartition est la suivante :
  - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - rez-de-chaussée et premier étage: 1 logement duplex 2 chambres,
  - deuxième et troisième étages : 1 logement duplex 2 chambres,

**VOLUMETRIE**

- 5) Considérant que le volume construit aux combles en façade arrière est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur, le nouveau volume se situant au-delà des gabarits prescrits ;
- 6) Considérant cependant que ce volume ne porte pas préjudice aux voisins et qu'il permet d'apporter du confort à la chambre 2, que la dérogation est dès lors acceptable ;

**NORME D'HABITABILITE**

- 7) Considérant que le duplex du rez-de-chaussée et 1er étage ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il n'y a pas d'escalier privatif entre les 2 niveaux, que pour atteindre le niveau de nuit il faut passer par la cage d'escalier commune ;
- 8) Considérant qu'un sas avec deux portes ne sépare pas le WC des locaux habitables (cuisine) que cela est contraire aux Règlement d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 9) Considérant que la superficie de la chambre 1 du duplex des 2ème et 3ème étages est inférieure aux superficies requises par les Règlement d'urbanisme en vigueur (9.6 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>), que cela n'est pas acceptable ;

- 10) Considérant cette chambre présente également un déficit en éclairage naturel que cela est contraire aux Règlement d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 11) Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des 2 duplex afin d'améliorer leurs qualités d'habitabilité ;

#### TERRASSE

- 12) Considérant que la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage est existante en situation de droit ;
- 13) Considérant que l'accès vers la terrasse se fait depuis le wc, que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- 14) Considérant de plus que les exigences du code civil, en terme de vue sur les parcelles voisines, ne sont pas respectées et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

#### FACADE

- 15) Considérant que la façade est reprise à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
- 16) Considérant que les ferronneries et la porte d'origine sont maintenues ;
- 17) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dessin des ferronneries et qu'il y a lieu de les représenter ;
- 18) Considérant que au vu des photographies les châssis sont en pvc et qu'ils sont remplacés par des châssis en bois peint en blanc sans le respect des cintrages d'origine et qu'il y a lieu de préserver les caractéristique d'origine ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir une circulation interne pour le duplex inférieur (rez-de-chaussée/1<sup>er</sup>) afin de ne pas passer par les espaces communs pour accéder à l'étage de nuit ;
- prévoir un sas avec 2 portes afin de séparer le wc des locaux habitables au rez-de-chaussée ;
- revoir l'aménagement du duplex supérieur (2<sup>ème</sup>/combles) en prévoyant une chambre de 14 m<sup>2</sup> minimum et les autres chambres de 9m<sup>2</sup> conformément aux règlements d'urbanisme ;
- respecter le code civil en matière de vue pour la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ;
- prévoir en façade avant des châssis en bois, respectant le cintrage ;
- dessiner les ferronneries d'origine et le cintrage des châssis sur les plans.

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)

*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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*