

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022**DEMANDEUR :****LIEU :****OBJET :**

Avenue Gustave Latinis, 95

dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité la liaison des logements aux rez-de-chaussée et 1er étage en 1 logement unique (duplex), créer une extension au rez-de-chaussée droit

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER DES FLEURS" » approuvé en date du 25 octobre 2012

ENQUETE :**REACTIONS :**

du 04/01/2022 au 18/01/2022

1

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- l'extension actuelle, mise en place de manière non conforme, apporte des ombres et engendre une perte de clarté et de luminosité dans les jardins avoisinants : une hauteur maximale est donc préconisée,
- la construction actuelle, faite de matériaux et de formes hétérogènes, nuit à l'esthétique des jardins voisins,
- la partie vitrée actuellement située du côté droit de l'extension occasionne des vues et entrave l'intimité des jardins situés aux alentours,
- une homogénéité des matériaux est demandée pour la reconstruction du mur mitoyen,
- la construction actuelle se trouve partiellement sur la moitié du mitoyen ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 4 logements :
 - mettre en conformité la liaison des logements aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage en un logement unique (duplex),
 - créer une extension au rez-de-chaussée droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 juin 1939 en vue de "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 octobre 1948 en vue de "modifier la rampe du garage et du culot de la loggia" ;
4. Vu la confirmation du 23 décembre 2015 attestant de l'existence de 4 logements ;
5. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ;
6. Considérant que la demande vise à réunir les niveaux 0 et +1 pour en faire un appartement duplex ; qu'un escalier hélicoïdal est installé afin de connecter les 2 étages ;
7. Considérant que cela permettra la création d'un grand logement 3 chambres ayant la jouissance privative du jardin ;
8. Considérant que la nouvelle répartition comprend alors trois logements, à savoir deux appartements 1 chambre et un appartements 3 chambres ;
9. Considérant qu'une extension est prévue en partie droite, en lieu et place d'une véranda ; que cette véranda n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable dans le cadre de sa réalisation ;
10. Considérant dès lors que cette annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur et également en hauteur le gabarit de droite au n° 93 ;
11. Considérant néanmoins que cette extension s'aligne sur le volume gauche et qu'elle uniformise la volumétrie au rez-de-chaussée ; qu'elle s'inscrit dans le gabarit de la véranda tout en étant moins profonde ;
12. Considérant que, en termes d'habitabilité, la suppression des petits volumes existants permet de créer un grand espace de vie ouvert sur le jardin, ce qui améliore le confort de ce logement en duplex ;

13. Considérant que les plans en situation projetée aux 1^{er} et 2^{ème} étages comportent encore le dessin de l'ancienne véranda et qu'il y a lieu de la supprimer ;
14. Considérant qu'au vu des photos, les châssis des étages sont en pvc blanc tandis qu'ils apparaissent en bois foncé sur les plans (situation de fait et situation projetée) ;
15. Considérant que le demandeur déclare en séance ne pas avoir l'intention de modifier les châssis ;
16. Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser la teinte et le matériau (bois) des châssis sur l'ensemble de la façade avant ;
17. Considérant que la fermeture par un châssis sur le balcon au 1^{er} étage droit est supprimée, ce qui permet de rétablir l'utilisation première de cet espace extérieur ;
18. Considérant que la demande ne porte pas sur les logements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de cet immeuble et qu'il y a lieu de faire une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de régulariser la fermeture de balcon de ces niveaux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le dessin de l'ancienne véranda sur les plans en situation projetée aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- revenir à des châssis en bois de teinte uniforme avec le reste de la façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*