

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Huart Hamoir, 16

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol et revoir la zone de cours et jardins

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

## AUTRES :

le long d'un site faisant l'objet d'un arrêté de protection (l'avenue Huart Hamoir, classement comme site, AGRBC du 5 juillet 2018)

**ENQUETE :**

du 10/03/2022 au 24/03/2022

**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 bâtiment comprenant 3 logements :

- mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée surélevé dans une partie du rez-de-jardin, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (2 chambres non-conformes),
- revoir la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins non-conforme) ;

**Historique :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 13 novembre 1928 visant à « placer une marquise » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 4 mars 1932 visant à « bâtir des annexes » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 9 mars 2004 visant à « aménager une toiture plate en terrasse accessible au 2<sup>ième</sup> étage » ;
5. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de 3 logements ;

**Généralités :**

6. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de ce bâtiment ;
7. Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 3 chambres, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres ;

**Duplex :**

8. Considérant que le duplex fonctionne de manière autonome du fait de l'ajout d'un escalier interne ;
9. Considérant que les 2 chambres au rez-de-jardin ne disposent pas d'une hauteur libre sous plafond suffisante (2,1 m et 2,3 m au lieu de 2,5 m) et dérogent donc à l'art. 4 du Titre II des RRU et RCU ;
10. Considérant que si la demande de dérogation peut se justifier pour la chambre avec 2,3 m sous plafond, il n'en va pas de même pour l'autre chambre ;
11. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement de la chambre dans l'annexe ne constitue pas un bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de maintenir cette pièce en tant que local non-habitable ou de retrouver une hauteur sous plafond de min. 2,30m ;

**Parties communes :**

12. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
13. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage au sous-sol ;

Zone de cours et jardins :

14. Considérant que deux terrasses en bois sont aménagées dans la zone de cours et jardins ;
15. Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, l'aménagement du jardin semble en cours ;
16. Considérant que l'aménagement, tel que proposé, déroge à la réglementation urbanistique du fait que la moitié de sa superficie n'est pas perméable, en pleine terre et plantée ;
17. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la perméabilité des terrasses ;
18. Considérant néanmoins que les dérogations sont légères et que, dès lors, elles peuvent être accordées ;

Nature

19. Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Faune

20. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
21. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
22. Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Façade avant :

23. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la façade avant et que les éventuelles modifications réalisées sans autorisation préalable devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Soit prévoir un local non-habitable en lieu et place de la chambre 3, soit minimiser la dérogation à une hauteur sous plafond de 2,30 m;
- mentionner que la terrasse en bois est perméable ;
- indiquer sur les plans que la façade avant est hors demande.

## Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*