

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Huart Hamoir, 23

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3), l'aménagement d'une terrasse/potager sur un toit plat à l'entresol et les modifications apportées à la façade avant, effectuer des travaux de démolition, construire une annexe au rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels intérieurs, placer un enduit sur isolant en façade arrière, modifier le relief du terrain afin d'aménager une terrasse au niveau du rez-de-chaussée et installer un nouvel escalier extérieur

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

le long d'un site classé comme monument (avenue Huart Hamoir)

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

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 une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
 - l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3) en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional (RRU) et Communal d'Urbanisme (RCU) (2 locaux habitables non-conformes), à l'art. 4 du Titre II du RRU et RCU (2 locaux habitables non-conformes), à l'art. 10 du Titre II du RRU (1 local habitable non-conformes), à l'art. 11 du Titre II du RRU et RCU (1 logement non conforme), à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélo/poussette non conforme),
 - l'aménagement d'une terrasse – potager sur un toit plat à l'entresol (entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage),
 - les modifications apportées à la façade avant (conduits de ventilation),
- effectuer des travaux de démolition (annexes, cheminées, suppression de murs porteurs...),
- construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (annexe hors gabarit constructible),
- effectuer des travaux structurels intérieurs (installation de deux escaliers internes),
- placer un enduit sur isolant en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
- aménager une nouvelle terrasse au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
- ajouter un nouvel escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 2 février 1923 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme délivré le 14 février 1995 visant à « construire une véranda en façade côté jardin d'une maison unifamiliale », mais que ce permis est périmé ;
4. Vu la situation régulière de ce bien à savoir une maison unifamiliale ;

GÉNÉRALITÉS :

5. Considérant que la présente demande vise à revenir à la situation d'origine de l'immeuble à savoir un immeuble de rapport de 3 logements (cfr plans d'archives de 1923) mais avec une nouvelle répartition ;

TRAVAUX DE DÉMOLITION :

6. Considérant que le projet nécessite la démolition d'annexes (au rez-de-chaussée, en façade arrière) et la démolition partielle de cheminées (souches en façade avant et cheminée dans une chambre) ;

VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS :

7. Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (dépassement de 2,05m) ;
8. Considérant cependant que l'annexe améliore grandement le confort du duplex sans porter atteinte aux parcelles voisines, que le duplex conserve un très beau jardin et que dès lors les demandes de dérogation se justifient ;
9. Considérant l'annexe au 1^{er} étage est isolée que cela engendre une surépaisseur non conforme au Titre I du RRU mais que la différence de profondeur est infime et que la demande de dérogation se justifie ;
10. Considérant enfin que l'isolant permet d'améliorer les performances énergétiques et le confort du logement concerné ;
11. Considérant que l'aménagement des duplex nécessite l'installation de nouveaux escaliers internes ;

LOGEMENTS :

12. Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex trois chambres (+/- 165m²), un appartement une chambre (+/- 57m²) et un duplex une chambre (+/- 65m²) ;
13. Considérant que le duplex inférieur, tel que proposé, offre de bonnes qualités d'habitabilité même si sa cuisine présente un léger déficit de hauteur sous-plafond (2,37 au lieu de 2,5m) ;
14. Considérant que ce logement (3 chambres) a la jouissance du jardin ;
15. Considérant que le séjour du logement au 2^{ème} étage ne dispose pas d'une superficie suffisante (15,42m² au lieu de 20m²) et qu'il en va de même pour la cuisine (4,04 au lieu de 8m²) mais que son habitabilité reste suffisante et dès lors que les dérogations sont acceptables ;
16. Considérant que cet appartement semble acceptable au vu des plans d'origine de l'immeuble ;
17. Considérant qu'un deuxième duplex (logement 1 chambre) est aménagé dans les combles ;
18. Considérant que l'absence de vue horizontale sur l'extérieur constitue une dérogation à l'art. 11 du Titre II du RRU et du RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
19. Considérant par ailleurs que la chambre ne dispose pas du tout d'une hauteur libre sous plafond suffisante et que dès lors la demande de dérogation ne se justifie pas ;
20. Considérant qu'elle ne dispose pas non plus d'un éclairage conforme à l'art. 10 du Titre II du RRU ;
21. Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement n'est pas acceptable tel quel ;
22. Considérant que les entrées des logements ont été modifiées et que les nouvelles portes ne sont pas conformes à l'art. 6 du Titre IV du RRU, que la dérogation est minime en ce qui concerne le duplex inférieur mais qu'il n'en va pas de même pour les deux autres logements ;

TERRASSE – POTAGER :

23. Considérant qu'une terrasse et un potager sont prévus sur le toit plat de l'entresol ;
24. Considérant néanmoins que la bande plantée, côté fenêtres, devrait être plus large afin de garantir l'intimité des logements ;

PARTIES COMMUNES :

25. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé et permanent ;
26. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;
27. Considérant que le local vélo/poussette déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'il n'est pas aisé d'accès (local situé au sous-sol) ;
28. Considérant que le hall d'entrée, qui est assez large, pourrait servir à cette fin ;
29. Considérant que le projet prévoit un local poubelle au sous-sol ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

30. Considérant que l'arbre classé (frêne) dans le jardin est conservé (cfr plan d'implantation) ;
31. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle terrasse de plain-pied avec le rez-de-chaussée de l'immeuble ainsi que la construction d'un nouvel escalier extérieur ;
32. Considérant qu'ils ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables, mais qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé et qu'ils ne portent pas atteinte aux parcelles voisines ;
33. Considérant dès lors que les demandes de dérogation se justifient ;

FAÇADE AVANT :

34. Considérant que la présente demande ne porte que sur la toiture de la façade avant ;
35. Considérant que les deux souches de cheminée en façade avant ont été démolies, mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
36. Considérant que les nouveaux conduits de ventilation dans le versant avant dérogent à l'art. 31 du Titre I du RCU du fait qu'ils débouchent en façade avant mais qu'ils sont regroupés et suffisamment en retrait pour ne pas être perceptible depuis l'espace public et donc que la dérogation est acceptable ;
37. Considérant que lors de la construction de l'immeuble, la façade avant n'a pas été réalisée conformément aux plans de 1923 et que ces modifications devront faire l'objet d'une demande de permis unique ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- utiliser le hall d'entrée comme espace de rangement complémentaire principal pour les vélos et poussettes et y dessiner les emplacements de vélo ;
- élargir la bande plantée qui se trouve à proximité des fenêtres (minimum 1,5 m de large) ;
- proposer un studio avec une lucarne en façade arrière qui est conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU et maintenir la partie supérieure des combles en tant que local non habitable ;
- encadrer la toiture sur l'élévation de la façade avant et mentionner que seule la toiture fait partie de la présente demande.

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 d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables),
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables – cuisine rez-de-chaussée),
- dérogation à l'art. 31 du Titre I du RCU (système de ventilation à usage domestique),
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie),
- dérogation à l'art. 11 du Titre II du RCU (vues),

Abstention(s) : -

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*