

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 76**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension du rez de chaussée arrière, la fermeture au 1er étage de la terrasse en partie arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs, réaménager le logement existant, modifier les façades avant et arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)  
AUTRE(S) : le bien date d'avant 1932, et il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural**ENQUETE :** -**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'extension du rez-de-chaussée arrière côté gauche,
    - la fermeture au 1er étage de la terrasse en partie arrière,
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs (décloisonnement, suppression de cheminée au sous-sol),
  - réaménager le logement existant, en dérogation aux arts. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante), et à l'art. 5 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie (mezzanine)),
  - modifier l'esthétique de façade avant (matériau des châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade),
  - modifier la façade arrière (agrandissement des baies) ;

**HISTORIQUE**

- 2) Vu l'autorisation du 25 juillet 1894 visant à " construire une maison " ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 octobre 1937 visant à "construire une terrasse" ;
- 4) Vu que la maison de l'architecte E. Paternotte date de 1894 et quelle est reprise d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 5) Vu la confirmation du 5 septembre 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

**SITUATION PROJETEE**

- 6) Considérant que cette habitation est constituée de deux pièces en enfilade, avec une circulation verticale en partie centrale, réduisant ainsi l'effet traversant et la continuité visuelle des pièces ;
- 7) Considérant que la présente demande vise à réaménager le sous-sol et le rez-de-chaussée sans changer l'affectation licite du bien ;
- 8) Considérant qu'au vu de l'analyse des plans d'archives, en partie arrière : la terrasse couverte au rez-de-chaussée est annexée au logement et que la fermeture de celle-ci est à mettre en conformité ;
- 9) Considérant que cette intervention se fait sur une surface déjà imperméabilisée et construite dans les gabarits autorisables, permettant d'augmenter la surface habitable du logement, sans entraîner des nuisances aux parcelles voisines ;
- 10) Considérant qu'au sous-sol, le projet vise à restructurer les espaces en vue d'aménager : en partie avant un vestiaire, en partie centrale les espaces servants et en partie arrière un espace polyvalent ouvert sur l'extérieur ;
- 11) Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de douche, du WC est de 2,12m, au lieu de 2,20m prescrite dans les réglementations urbanistiques en vigueur, mais qu'en séance de la commission de concertation, le

demandeur a confirmé que la hauteur fait bien 2,50m et qu'il s'agit d'une erreur sur les plans, que dès lors il y a lieu de le corriger sur ceux-ci ;

- 12) Considérant que suite à l'isolation du sol par l'intérieur en partie arrière, la hauteur sous plafond de l'espace polyvalent, se trouve diminuée (2,32m), que cet espace a un but récréatif et qu'il y a lieu de le maintenir comme un local non habitable ;
- 13) Considérant que l'aménagement du sous-sol s'apparente plus à une unité de logement séparé, en ce qu'il dispose d'une circulation distincte, d'une salle de bain et d'un espace ouvert sur le jardin, que celui-ci ne respectent aucunement les normes minimales d'habitabilité et qu'il y a lieu d'indiquer la salle polyvalente comme un local non habitable ;
- 14) Considérant qu'au rez-de-chaussée, la demande vise également à ouvrir les espaces de vie profitant de l'effet traversant en liaison avec l'extérieur, modernisant et améliorant ainsi les conditions d'habitabilité ;
- 15) Considérant qu'au 1er étage, la fermeture du balcon arrière a été réalisée sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme, qu'elle a nécessité une rehausse du mitoyen de gauche dans les gabarits autorisables d'une hauteur de 0,93m sur une profondeur de 1,93m, qu'elle ne génère pas de nuisance au voisin direct au n°74 ;
- 16) Considérant que cette intervention permet d'intégrer une salle de bain au logement sans altérer l'espace adjacent qui se retrouve en second jour (dressing/espace polyvalent) et qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans comme un local non habitable ;
- 17) Considérant que les chambres, au 1er étage en partie avant et celles au 2ème étage, respectent les normes d'habitabilité ;
- 18) Considérant que les combles sont réaménagés, qu'une mezzanine accessible via la chambre arrière par un nouvel escalier droit est créée afin d'accueillir un bureau, que cet espace déroge à l'art. 5 du Titre II du RRU ;
- 19) Considérant par ailleurs que cet espace est destiné à être un bureau et qu'il y a lieu de le maintenir comme un espace non habitable ;

#### FAÇADES

- 20) Vu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- 21) Considérant que l'agrandissement des baies, en façade arrière n'altère pas sa composition ;
- 22) Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de trois maisons identiques (72, 74, & 76), construites sur un schéma répétitif, qu'il est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériau, composition, division, section, ...) ;
- 23) Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en PVC par d'autres en bois, que toutefois ceux au bel étage et au 1er étage ne respectent pas le cintrage d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 24) Considérant que la porte fenêtrée au 1<sup>er</sup> étage ne dispose pas d'une allège pleine, en rupture avec le dessin d'origine et en dérogation au RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 25) Considérant de plus que la représentation graphique des châssis en façade avant est lacunaire quant au dessin des doubles cadres et qu'il y a lieu de les représenter ;

#### AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- indiquer sur les plans comme locaux non habitables :
  - les locaux au sous-sol,
  - la pièce jouxtant la salle de bain au 1er étage (salle polyvalente/dressing/salle de jeux),
  - l'espace en mezzanine sous toiture,
- corriger les plans en ce qui concerne les cotations des hauteurs sous plafonds pour les locaux au sous-sol,
- proposer en façade à rue des châssis en bois à profils moulurés reprenant les caractéristiques d'origine (cintrages, divisions, allèges pleines au 1er étage, ...).

*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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*