

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/09/2019**

<b>DEMANDEUR :</b>	Monsieur
<b>LIEU :</b>	Avenue Albert Giraud 79
<b>OBJET :</b>	dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant, la division du duplex inférieur en 2 logements (4 unités au lieu de 3) et l'extension du logement du 3 <sup>ème</sup> étage dans les combles, revoir l'aménagement des logements et effectuer des travaux structurels intérieurs
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE : -
<b>ENQUETE :</b>	-
<b>REACTIONS :</b>	-

**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:
    - la modification esthétique de la façade avant (division des châssis);
    - la division du duplex inférieur en 2 logements (4 unités au lieu de 3) ;
    - l'extension du logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles ;
  - revoir l'aménagement des logements en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art. 4 (hauteur chambre) ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémies d'escaliers, démolition cheminées, ...)
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 janvier 1923 en vue de construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1926 en vue de construire une annexe ;
- 4) Vu la confirmation du 26 février 2018 attestant de l'existence de trois logements ;
- 5) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements : un appartement 1 chambre, deux appartements 2 chambres et un duplex 3 chambres ;
- 7) Considérant que la séparation du duplex au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage permet de conserver les qualités spatiales d'origine de la bâtisse et évite l'ajout d'un escalier intérieur supplémentaire ; que ces 2 logements profitent encore d'un accès vers le jardin ;
- 8) Considérant que la chambre au 1<sup>er</sup> étage arrière gauche déroge à l'article 4 du titre II des Règlements Communal et Régional d'Urbanisme, car ne disposant pas de la hauteur sous plafond minimale de 2.50m (2,31m) ; que la dérogation est néanmoins acceptable car ce déficit est compensé par sa superficie convenable (11.6m<sup>2</sup>) ;
- 9) Considérant que le couloir permettant l'accès à la petite chambre réduit la qualité spatiale de la grande chambre et ne permet plus une intimité suffisante à celle-ci et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 10) Considérant que la création d'une salle-de-bain au niveau du séjour réduit la surface de celle-ci ; que son emplacement est plus adéquat à proximité des espaces de nuit ;
- 11) Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'aménager la petite chambre en partie gauche dans l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage ; qu'il serait préférable de laisser une salle-de-bains attenante à la grande chambre (comme au 3<sup>ème</sup> étage) ;
- 12) Considérant que la demande vise aussi la privatisation des combles au profit de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage ; que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 3 chambres et que ce nouvel aménagement est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
- 13) Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes facilement accessible est prévu au rez-de-chaussée ;

- 14) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;  
15) Considérant que la présente demande ne porte pas sur les éventuelles modifications en façade avant ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- installer un dispositif pour intimiser la grande chambre au 1<sup>er</sup> étage,
- ne pas aménager de chambre au 2<sup>ème</sup> étage gauche et y faire une salle de bains à la place,

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art. 4 du Titre I du RRU - Hauteur sous plafond (locaux habitables) ;
- art. 4 du Titre I du RCU - Hauteur sous plafond.

Abstention(s) : Néant

*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  
Eric DE LEEUW  
Phuong NGUYEN  
Benjamin LEMMENS  
Catherine DE GREEF  
Marie FOSSET  
Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire

*Représentant de la Commune  
Représentant de la Commune  
Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme  
Représentante de BUP-Direction Patrimoine Culturel  
Représentante de Bruxelles Environnement*