

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Place de Jamblinne de Meux 44**OBJET :** dans une maison unifamiliale, aménager deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1) et construire une lucarne en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**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 :
 - aménager deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1) ;
 - construire une lucarne en façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 23 avril 1909 en vue de "construire une maison" ;
- 3) Vu que cet immeuble de style éclectique est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 4) Vu la confirmation du 12 avril 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements : deux duplex 2 chambres et un appartement 2 chambres ;
- 6) Considérant que cet aménagement ne porte pas atteinte aux qualités intrinsèques du bâtiment (moulures, cheminées et plafonds), ce qui permet de préserver les qualités spatiales existantes ;
- 7) Considérant que le duplex inférieur bénéficie de très bonnes conditions d'habitabilité et que celui-ci à la jouissance du jardin ;
- 8) Considérant que la lucarne axée en partie centrale ne s'aligne pas sur les travées de la façade avant, ce qui ne respecte pas le rythme et la composition de celle-ci ;
- 9) Considérant que sans cette lucarne, le séjour du duplex supérieur ne pourrait pas bénéficier d'un apport en éclairage suffisant ; que celui-ci est déjà sous pente et que par conséquent cet espace n'est pas qualitatif ;
- 10) Considérant qu'un appartement 2 chambres est aménagé au 1^{er} étage, que celui-ci ne dispose que d'une seule toilette ; que ce WC se trouve dans la grande chambre, ce qui ne permet pas de lui fournir une intimité suffisante ;
- 11) Considérant dès lors qu'il serait préférable de dédier l'entièreté des étages (à partir du 1^{er} étage) à la création d'un grand logement duplex ou triplex ;
- 12) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;
- 13) Considérant que la cave 1 ne peut être assimilée au local compteurs, qui doit être accessible en tout temps, et que par conséquent une cave fait défaut ;
- 14) Considérant que le jardin est entièrement minéralisé et qu'il y a lieu de le rendre perméable sur minimum 50% de sa surface conformément à la réglementation urbanistique en vigueur ;
- 15) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir le projet en ne maintenant que 2 logements présentant de meilleures conditions d'habitabilité ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à 2 et revoir le projet en conséquence ;
- supprimer la lucarne en façade avant ;
- perméabiliser le jardin sur minimum 50% de sa surface ;

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*