AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Emile Zola 20
OBJET : dans un immeuble de 4 logements, construire une annexe sur deux étages en façade arrière, ajouter 2 balcons en façade arrière, aménager une terrasse au 3ème étage en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre un des logements dans les combles

SITUATION : AU PRAS : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 04/09/2019 au 18/09/2019

REACTIONS : 0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 4 logements :
 - construire une annexe sur deux étages en façade arrière, en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) ;
 - ajouter 2 balcons en façade arrière, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
 - aménager une terrasse au 3ème étage en façade arrière, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur garde-corps) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs, en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU ;
 - étendre un des logements dans les combles ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 7 mai 1912 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 26 mai 1914 visant à construire une annexe ;
- 4) Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir délivré en date du 17 novembre 1961 en vue de transformer le rez-de-chaussée ;
- 5) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 6) Considérant qu'une petite annexe au rez-de-chaussée est démolie au profit de la terrasse ;
- 7) Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé de façon à ce que le séjour soit placé du côté du jardin et jouisse ainsi de l'accès vers l'extérieur ;
- 8) Considérant que, pour ce faire, le mur porteur principal est démoli ;
- 9) Considérant qu'une chambre supplémentaire est aménagée (côté rue), que sa superficie est suffisante mais qu'elle présente un léger déficit en éclairage naturel en dérogation à l'art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 10) Considérant de plus que celle-ci, d'une largeur de 1m86 seulement est peu qualitative, que la cloison arrive sur l'un des montants des châssis ;
- 11) Considérant que l'aménagement des 1er et 2ème étages est similaire à celui du rez-de-chaussée en ce qu'une annexe est ajoutée sur deux étages, que celle-ci est en dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur), mais que celle-ci améliore les qualités d'habitabilité des deux logements ;
- 12) Considérant dès lors que le mur mitoyen est rehaussé de 2.74cm du côté du voisin de gauche (n°16) ;
- 13) Considérant qu'un balcon est ajouté à chacun de ces deux étages en façade arrière et est en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) ;
- 14) Considérant que la profondeur de ces balcons accentue la dérogation en profondeur, qu'ils induisent des vues intrusives en intérieur d'îlot et qu'il y aurait lieu dès lors d'intégrer leur volume à celui de l'annexe ou de les supprimer ;
- 15) Considérant, en effet, qu'il y a lieu de ne pas accentuer les dépassements en dérogation, et ce, afin de réduire ;
- 16) Considérant que le logement du 3ème étage s'étend dans les combles et que son aménagement répond aux normes d'habitabilité en vigueur ;

- 17) Considérant dès lors que l'escalier commun est rendu privatif à partir de l'avant-dernier palier, permettant ainsi la circulation interne du duplex ;
- 18) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur le toit plat de la nouvelle annexe et que celle-ci déroge aux art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) ;
- 19) Considérant qu'il y lieu de limiter la profondeur de celle-ci à 3m afin de réduire les vues directes vers les façades arrières voisines ;
- 20) Considérant qu'aucune des cheminées n'est conservée ;
- 21) Considérant qu'il existe un espace vélo-poussette au sous-sol qui n'est pas facilement accessible depuis l'espace publique mais que celui-ci est de dimensions généreuses ;
- 22) Considérant qu'il existe une cave par appartement ;
- 23) Considérant que l'accès aux compteurs est conservé ;
- 24) Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en bois, que ceux-ci sont tous de teinte grise et qu'ils respectent tous les divisions d'origine sauf le châssis du rez-de-chaussée ;
- 25) Considérant que celui-ci est divisé en trois, qu'il reprend les motifs de petits bois présents aux étages et qu'il s'intègre de façon esthétique dans la façade ;
- 26) Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ;
- 27) Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- 28) Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigène ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir un appartement une chambre au rez-de-chaussée.
- intégrer le volume des balcons en façade arrière au volume de l'annexe ou les supprimer ;
- limiter la profondeur de la terrasse du 3ème étage à 3m afin de réduire les vues directes vers les façades arrières voisines ;

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 - hauteur)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)

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, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*