

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

**LIEU :** Rue Monrose 41  
**OBJET :** dans une maison unifamiliale, aménager 1 logement supplémentaire (passer de 1 à 2 unités), construire une annexe au rez-de-jardin droit, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, poser un escalier extérieur, rehausser un mur mitoyen au rez-de-chaussée et au 1er étage et réaliser des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 11/09/2019 au 25/09/2019

**REACTIONS :** 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 :
  - aménager 1 logement supplémentaire (passer de 1 à 2 unités) en dérogation au RRU et au RCU titre II art.4 (hauteur de chambre) et au RCU titre II art.3 (surface de chambre) ;
  - construire une annexe au rez-de-jardin droit ;
  - aménager une terrasse sur un toit plat au rez-de-chaussée en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
  - poser un escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
  - rehausser un mur mitoyen au rez-de-chaussée et au 1er étage en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémies d'escalier) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 janvier 1928 en vue de "[construire] une maison" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 28 août 1975 en vue de "transformer l'immeuble et ajouter des annexes" ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 27 mars 2001 en vue de "abattre deux arbres à " haute-tige " (un érable et un marronnier) sur le talus du chemin de fer à l'arrière de l'immeuble" ;
- 5) Vu la confirmation du 20 décembre 2017 attestant de l'existence d'un logement ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend deux logements : un appartement triplex 4 chambres et un appartement duplex 2 chambres ;
- 7) Considérant que l'annexe droite s'inscrit dans les gabarits autorisables, qu'elle n'entraîne que peu de nuisances sur la parcelle voisine ;
- 8) Considérant que la chambre du rez-de-jardin ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,40m) ; que ce déficit est minime et que par conséquent, n'affecte pas les conditions d'habitabilité ;
- 9) Considérant que la terrasse et l'escalier au rez-de-chaussée dérogent à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent de plus de 3m en profondeur le gabarit mitoyen de droite (n°43) ; que celles-ci proposent des vues intrusives sur la parcelle voisine ;
- 10) Considérant que le réaménagement de l'habitation ne s'accompagne pas du respect des qualités spatiales du bâti ; que la division de l'immeuble nécessite plusieurs escaliers intérieurs ;
- 11) Considérant que le nouveau logement duplex dans les combles ne dispose pas d'une chambre principale de 14m<sup>2</sup> ; que celle en toiture ne comptabilise en réalité que 11,8m<sup>2</sup> et qu'elle déroge dès lors à l'art.3 du titre II du RCU ;
- 12) Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a formulé le souhait de descendre le niveau de plancher du 3<sup>ème</sup> étage et que dès lors cette modification pourrait solutionner en grande partie le déficit de surface ;
- 13) Considérant que l'accès aux compteurs via la trappe du hall d'entrée est difficilement praticable ; que celle-ci ne permet pas non plus un passage aisé et permanent à tous les logements aux caves privatives et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer la trappe et conserver l'escalier vers le sous-sol,
- supprimer la terrasse au rez-de-chaussée et ne pas rehausser les murs mitoyens,
- revoir l'accès vers le jardin de manière à ne plus créer de nuisances et de vues intrusives (passerelle, escalier extérieur,
- descendre le niveau de plancher du 3<sup>ème</sup> étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre II du RRU - Hauteur sous plafond
- Art. 4 du titre II du RCU - hauteur sous plafond
- Art. 3 du titre II du RCU – normes minimales de superficie

*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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*