

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/12/2019

DEMANDEUR :**LIEU :** Square Prévost-Delaunay 115**OBJET :** Demande modifiée : dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture et les façades, créer une lucarne en façade avant et arrière, construire une annexe au 1er étage gauche, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2 unités), changer l'affectation des caves arrière en bureaux (2), effectuer des travaux structurels intérieurs, installer un balcon et un escalier extérieur au rez-de-chaussée et aménager une terrasse sur un toit plat aux 2ème étage**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Vu la demande initiale du 19 octobre 2017 visant à «diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser la toiture, modifier la façade avant et y créer une lucarne, déplacer un arbre à rue pour permettre l'ajout d'un garage, construire une annexe sur 4 niveaux avec aménagement d'une terrasse au dernier niveau, placer un pare-vue, effectuer des travaux structurels intérieurs, installer une passerelle et un escalier extérieur » ;
- 2) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 03 mai 2018 ;
- 3) Vu la demande modifiée du 18 mai 2018 visant à «dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture et les façades, créer une lucarne en façade avant et arrière, construire une annexe au 1er étage gauche, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3), effectuer des travaux structurels intérieurs, installer un balcon et un escalier extérieur au rez-de-chaussée et aménager une terrasse sur un toit plat aux 2e et 3e étages » ;
- 4) Vu les avis favorables unanimes de la Commission de concertation du 27 septembre 2018 aux conditions suivantes :
 - ne pas rehausser la toiture et ne pas créer de lucarnes,
 - limiter le nombre de logements à deux,
 - ne pas faire de terrasse aux 2e et 3e étages,
 - conserver les volumes et espaces principaux intérieurs (décors intérieurs existants),
 - garder une porte d'entrée en bois,
 - conserver une cohérence en matière de revêtement de toiture (tuiles rouges) ;
- 5) Considérant que le demandeur a introduit de nouveaux plans modificatifs en date du 23 avril 2019, en application de l'article 126/3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend deux duplex 3 chambres et un bureau indépendant ; que cette proposition comprend dès lors 3 unités ;
- 7) Considérant que la localisation d'un bureau dans le rez-de-jardin entraîne le scindage du jardin ; que celui-ci subit une perte d'éclairement naturel par l'installation de la terrasse du logement duplex supérieur ;
- 8) Considérant que l'emplacement d'une profession libérale aurait été plus judicieux au rez-de-chaussée avant afin de dédier la jouissance du jardin à un grand logement ;
- 9) Considérant dès lors que la création de cette unité bureau constitue une densification non adaptée à cette bâtisse et qu'il y a alors lieu de le rendre accessoire à un des deux logements ;
- 10) Considérant que la création d'un escalier intérieur au 1er étage nécessite de gros travaux structurels qui morcelle les pièces généreuses d'origine et les réduit en petits locaux ; que pour éviter cela, il serait plus judicieux d'aménager un triplex en partie supérieure ;

- 11) Considérant que l'avenue Jan Stobbaerts est située le long d'une enfilade particulièrement cohérente de maisons de même époque allant du n°105 au n°125 ;
- 12) Considérant que le numéro 117, voisin de gauche, est un immeuble repris à l'inventaire scientifique ; que sa composition est remarquable et que le dernier niveau de la travée d'entrée est traité en brisis ; qu'il y a lieu de considérer que le niveau de corniche situé au pied du brisis est la référence à prendre en terme de hauteur de façade ;
- 13) Considérant néanmoins que cette rehausse est minime ; qu'il y a lieu de revoir son traitement de manière à adopter un langage similaire au voisin au n°109-111 ;
- 14) Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 15) Considérant que la proposition de lucarne avant est de taille plus réduite que les versions précédentes ; qu'elle s'harmonise mieux avec la typologie des lucarnes de cette rue et qu'elle peut dès lors être acceptée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- traiter la rehausse de façade avant dans un matériau similaire à celui de l'encadrement des baies.
- soit supprimer le bureau soit le rendre accessoire à un des deux logements.

La dérogation suivante est accordée :

- Art. 5 du titre I du RRU - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne,

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, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*