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

LIEU : Square Prévost-Delaunay 113
OBJET : dans une maison unifamiliale, diviser en 2 logements (duplex + triplex), construire un oculus en façade avant et une lucarne en façade arrière, modifier la façade arrière par la création de volumes à chaque niveau, aménager une terrasse sur un toit plat aux 1er et 2ème étages, et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 08/11/2019 au 22/11/2019

REACTIONS : 2

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte
 Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- cette maison pourra devenir un immeuble de rapport, ce qui dénaturerait le caractère unifamilial des maisons de la rangée et conduirait à la densification du quartier,
- le placement d'un ascenseur sera une source de nuisances sonores pour les voisins,
- contrairement à ce qui est indiqué, la façade est bien reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - diviser en 2 logements (duplex + triplex) ;
 - construire un oculus en façade avant ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - modifier la façade arrière par la création de volumes à chaque niveau en dérogation au RRU titre I art.6 (2ème étage hors gabarit) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} et un patio au 2^{ème} étage ;
 - créer une passerelle au rez-de-chaussée droit ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ascenseur, trémie d'escalier, cheminées, ...) ;
- 2) Vu que cet immeuble de l'architecte LEEMANS date de 1927 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural à la dénomination suivante : Avenue Jan Stobbaerts 113 ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1927 visant à "[construire] 1 maison" ;
- 4) Vu la confirmation du 17 septembre 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
- 5) Considérant que les 2 logements se répartissent de la manière suivante :
 - aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée : aménager un duplex 3 chambres + accès au jardin - construire une annexe de +/-3.9m² au sous-sol gauche et deux jardins d'hiver de +/-4.5m² chacun ;
 - aux 1er, 2ème étages et combles : aménager un triplex 2 chambres avec 1 bureau – aménager une terrasse au 1er et un patio au 2ème étage - construire un jardin d'hiver de +/-4.5m² au 1er étage et une annexe de +/-20m² au 2ème étage ;
- 6) Considérant que l'aménagement de ces 2 logements respecte les normes minimales d'habitabilité et qu'en outre chacun de ceux-ci offre de très bonnes conditions d'habitabilité (salle d'eau privative pour chaque chambre) ;
- 7) Considérant que l'adjonction d'une annexe au niveau du sous-sol arrière gauche permet d'aménager une salle de douche attenante à une chambre ;

- 8) Considérant que les 2 chambres au rez-de-jardin arrière bénéficient toujours d'un apport en éclairage naturel suffisant grâce à la création d'un talus traité en escalier ;
- 9) Considérant qu'une passerelle est installée sur le mitoyen droit pour permettre la connexion avec le jardin depuis le séjour au rez-de-chaussée ;
- 10) Considérant que la façade arrière est unifiée par l'ajout d'un balcon/jardin d'hiver aux niveaux du rez-de-jardin, du rez-de-chaussée et du 1er étage ; que ces volumes s'inscrivent dans le gabarit constructible et qu'ils permettent de bénéficier d'un espace extérieur protégé ;
- 11) Considérant que ceux-ci sont rehaussés par un dernier volume qui complète le jeu des grandes baies vitrées métalliques ; que cette rehausse au 2ème étage dépasse en hauteur le gabarit le plus bas mais que la dérogation est acceptable vu que l'impact de celle-ci est limité ;
- 12) Considérant qu'un évidement en partie centrale est créé pour permettre l'aménagement d'un patio ; que cet espace extérieur ne porte pas atteinte aux parcelles voisines étant donné que celui-ci est ceinturé par le volume bâti ;
- 13) Considérant que terrasse aménagée sur la toiture plate au 1er étage propose des vues intrusives sur la parcelle gauche et qu'il y a dès lors lieu de reculer le garde-corps de 60cm par rapport à l'about du mur mitoyen ;
- 14) Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir un meilleur apport en éclairage naturel pour le bureau au dernier étage ;
- 15) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 16) Considérant qu'une lucarne arrondie (oculus) vient se placer au-dessus de la corniche en arc de cercle et que celle-ci dénature la composition d'origine de cette façade ;
- 17) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés à l'identique et qu'ils prendront une teinte gris anthracite ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- ne pas créer de lucarne arrondie (oculus) ;
- reculer le garde-corps de la terrasse au 1er étage de 60cm par rapport à l'about du mur mitoyen gauche.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne

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,*