

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Verhaeren 106

**OBJET :**

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'extension d'un logement dans les caves, la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification esthétique en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 06/02/2020 au 20/02/2020

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité :
  - l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) et en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
  - l'extension d'un logement dans les caves, en dérogation à l'art.3 du titre II du RRU et RCU (dimension de la 1ère chambre) ;
  - les travaux structurels intérieurs (escalier dans l'annexe et escalier en colimaçon dans la pièce avant du rez-de-chaussée vers les caves) ;
  - la modification esthétique en façade avant (porte et croisillons) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 15 mai 1912 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la confirmation du nombre de 3 logements existants au sein de l'immeuble ;
- 4) Considérant que la demande ne vise que le réaménagement du rez-de-chaussée et d'une partie des caves ;
- 5) Considérant que l'annexe déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle représente le gabarit le plus profond et le plus haut ;
- 6) Considérant que cette annexe n'entraîne que peu de nuisances à la parcelle voisine (104), qu'elle améliore l'habitabilité du logement bien qu'il n'existe pas suffisamment d'éclairage naturel dans les pièces de vie centrales (séjour et salle à manger) ;
- 7) Considérant que l'aménagement de la chambre en façade avant ne favorise pas non plus l'éclairage de ces pièces ;
- 8) Considérant que cette chambre principale déroge également aux Règlements d'Urbanisme en vigueur du fait qu'elle ne fait pas les 14m<sup>2</sup> prescrits ;
- 9) Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas placer de paroi la séparant de l'escalier/dressing afin d'en faire un seul et même espace ;
- 10) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu depuis l'annexe vers les caves à l'aide d'un escalier donnant accès à une buanderie et un espace de rangement ;
- 11) Considérant que le logement est également étendu vers les caves depuis la pièce avant du rez-de-chaussée à l'aide d'un escalier en colimaçon ; celui-ci donnant accès à un espace de bureau/dressing supplémentaire et une salle-de-bain ;
- 12) Considérant que la terrasse située dans la zone de cours et jardins est de grandes dimensions ; que celle-ci doit être réalisées en matériaux perméables afin de pallier aux problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale ;
- 13) Considérant que les compteurs restent accessibles de façon permanente à tous les logements ;
- 14) Considérant que les châssis d'origine en façade avant ont été modifiés par des châssis en bois qui ne respectent pas les dimensions d'origine mais que ceux-ci s'intègrent de façon esthétique dans la façade et qu'il y a lieu de modifier le plan de façade ;

**AVIS FAVORABLE** unanime A CONDITION DE :

- au rez-de-chaussée, ne pas placer de paroi séparant la chambre de l'escalier/dressing afin d'en faire un seul et même espace ;
- au rez-de-chaussée, prévoir une terrasse en matériaux perméables afin de palier à l'imperméabilisation liée à la construction de l'annexe ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle-ci récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration ;
- modifier les châssis dans le plan de la façade ;
- adapter les formulaires en conséquence de ce qui a été émis en Commission de Concertation (annexe 1 etc.) ;

## 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.3 du titre II du RRU (superficies minimales)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RCU (superficies minimales)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)

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,*

Laura FLAMENT, *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,*