

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Waelhem 091**OBJET :** DEMANDE MODIFIEE : dans une maison unifamiliale, régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant, construire un volume vitré gauche et aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage droit**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

**ENQUETE :** -**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à (DEMANDE MODIFIEE), dans une maison unifamiliale :
  - régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 2) en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art. 10 (chambre non-conforme) ;
  - mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant ;
  - construire un volume vitré gauche ;
  - aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage droit ;
- 2) Vu la demande initiale du 25 octobre 2017 visant à « dans une maison unifamiliale, régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant et agrandir une baie en façade arrière » ;
- 3) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 31 mai 2018 ;
- 4) Vu la demande modifiée du 25 juin 2018 en application de l'article 191 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 5) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 6 décembre 2018 ;
- 6) Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le projet densifie fortement l'occupation de cette maison et que la division et les matériaux des châssis en façade avant ne sont pas ceux autorisés dans le permis d'urbanisme d'origine ;
- 7) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 15 janvier 2019, en application de l'article 126 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 8) Considérant que le nombre de logements n'a pas été revu à la baisse ;
- 9) Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 1 chambre et un duplex 2 chambres ;
- 10) Considérant qu'une terrasse vient compléter l'aménagement du logement supérieur ; que celui-ci reste sensiblement le même par rapport aux précédentes propositions ;
- 11) Considérant qu'une grande partie du sous-sol est aménagée en vue d'y installer une chambre avec salle de bain ;
- 12) Considérant que l'apport en éclairage naturel est assuré par l'ajout d'un volume vitré en-dessous du cagibi gauche ; qu'un terrassement en escalier vient compléter ce dispositif ;
- 13) Considérant malgré tout que cet apport est insuffisant vu que la chambre est surbaissée ; que de plus, la majeure partie de celle-ci est décalée par rapport l'entrée de lumière ; que dès lors les dérogations à l'art. 10 du titre II du RRU et du RCU ne peuvent être acceptées ;
- 14) Considérant que cette bâtisse forme un ensemble cohérent avec la parcelle voisine au n°93 ;
- 15) Considérant que le remplacement des châssis sans le respect des matériaux et des divisions nuit fortement aux qualités architecturales d'origine de ce bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;

- 16) Considérant au vu de tout ce qui précède, que cette proposition n'améliore pas les conditions d'habitabilité, que le projet densifie toujours l'occupation de cette maison, ce qui ne rencontre pas les avis précédents ;
- 17) Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de l'avis de la Commission de concertation préalablement émis et qu'il serait préférable de le maintenir en logement unifamilial ;
- 18) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois de la notification de la décision finale sur cette demande de permis;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*