

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/06/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Ernest Renan 19**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 21/02/2020 au 06/03/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) et au RRU titre II art.4 (hauteur local habitable) ;
  - aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités) ;
  - aménager une terrasse sur un toit plat au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5/3/1924 en vue de "[construire] une maison" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24/8/1939 en vue de "transformer [l']immeuble" ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25/3/1953 en vue de "transformer la façade à rez-de-chaussée" ;
- 5) Vu la confirmation du 13 mars 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
- 6) Vu la demande de permis d'urbanisme du 11/04/2019 visant à « dans une maison unifamiliale avec commerce accessoire, modifier le nombre de logements pour atteindre 3 logements, aménager 2 terrasses en façade arrière, réaliser des modifications structurelles, mettre en conformité une annexe au rez-de-chaussée arrière, modifier l'esthétique de la façade avant » ;
- 7) Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation du 6 juin 2019, en l'absence du représentant du Fonctionnaire Délégué, aux conditions suivantes :
  - remettre une porte en bois à panneaux moulurée dans le style de la porte d'origine, proposition à présenter au service d'urbanisme pour accord ;
  - maintenir les châssis en bois ou placer de nouveaux châssis en bois identique ;
  - ne pas réaliser de terrasse au 1er étage et placer un garde-corps devant la baie vitrée donnant sur celle-ci ;
  - réaliser une toiture végétalisée sur la toiture de l'annexe au 1er étage en lieu et place de la terrasse ;
  - limiter la profondeur de la terrasse du 2ème étage manière à respecter le code civil et de ne pas générer de vue oblique nuisantes ;
  - déplacer le local vélo au rez-de-chaussée ;
- 8) Vu néanmoins la décision d'intervention du Fonctionnaire Délégué du 9 juillet 2019 émettant un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;
- 9) Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que l'annexe était trop profonde et qu'elle privait la parcelle d'espace en pleine terre, que les terrasses n'étaient pas conformes, que le couloir d'accès au 1<sup>er</sup> étage était peu fonctionnel, que les menuiseries en PVC dénaturaient la façade avant ;
- 10) Vu dès lors le refus de permis d'urbanisme en date du 15 octobre 2019 ;
- 11) Considérant que cette nouvelle demande vise à répondre aux conditions de la Commission de concertation du 6 juin 2019 ;
- 12) Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est construite dans les premiers ¾ de la parcelle mais qu'elle dépasse en profondeur les gabarits voisins et que cela constitue une dérogation au titre I, art.4 du RRU ;

- 13) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, la toiture plate de l'extension est végétalisée ;
- 14) Considérant que le living aménagé dans cette annexe ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,42m) mais que ce déficit est minime et que cela n'affecte pas les conditions d'habitabilité ;
- 15) Considérant que la demande vise à passer d'une maison unifamiliale en un immeuble de 3 logements répartis comme suit : un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée de plain-pied avec le jardin, un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, un duplex 3 chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- 16) Considérant que l'aménagement de ces logements propose une bonne habitabilité ;
- 17) Considérant que l'accès au logement du 1er étage est peu fonctionnel mais qu'il reste néanmoins acceptable suite à la modification de la cage d'escalier commune ;
- 18) Considérant que la demande porte sur la démolition des corps de cheminées, qu'au vu des photos intérieures jointes à la demande, les corps de cheminée ne présentent pas de décors exceptionnels ;
- 19) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage ne porte pas atteinte au voisinage direct, qu'elle permet un accès extérieur pour l'appartement duplex et en ce sens, améliore le confort de celui-ci ;
- 20) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au rez-de-chaussée n'est pas facilement accessible et de dimension trop réduite ;
- 21) Considérant que toutes les menuiseries en façade avant sont remplacés par des éléments bois de ton blanc ; que ceux-ci s'inscrivent dans le style et la continuité de cette façade ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans afin de :**

- supprimer l'annexe arrière au rez-de-chaussée et revoir l'aménagement des logements en conséquence ;
- aménager un local vélos/poussettes dans le prolongement de la cage d'escalier au rez-de-chaussée.

*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,*