

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Joseph Brand 110**OBJET :** dans une maison unifamiliale, diviser la maison en deux logements, construire une annexe, aménager une terrasse avec rehausse du mur mitoyen de droite au 2^{ème} étage et construire une lucarne en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation
AUTRE : dans le périmètre du PPAS « ILOTS 199-200-201-202 » approuvé par Arrêté Royal du 02-06-1961**ENQUETE :** du 10/06/2020 au 24/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Pour le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, diviser la maison en deux logements, construire une annexe, une terrasse avec rehausse du mur mitoyen de droite au 2^{ème} étage et construire une lucarne en façade avant :
 - au sous-sol, aménager un local vélo poussette de 10m² et les locaux compteurs ;
 - aux sous-sol et rez-de-chaussée, aménager un duplex 2 chambres avec jardin ;
 - aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage, aménager un triplex 3 chambres ;
 - au 2^{ème} étage, construire une annexe de 12m², aménager une terrasse de 3.8m² avec rehausse du mur mitoyen de droite de 56cm de hauteur sur 60cm de profondeur en dérogation au Titre I, art. 4 du RRU, construire une lucarne en façade avant ;
- 2) Considérant que la demande est comprise dans le périmètre du PPAS SCH 012 001 (Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand et les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude) approuvé par Arrêté Royal en date du 02/06/1961 ;
- 3) Considérant que le bien est compris dans le contrat de quartier durable « Pogge » ;
- 4) Considérant que la superficie de l'immeuble hors sol est de 205m² en situation existante et avec la construction de l'annexe au 2^{ème} étage, la superficie est portée à 218m²;
- 5) Considérant que le local vélo de 10m² est peu fonctionnel car prévu en cave, ce qui rend son accessibilité pour un usage quotidien plus difficile;
- 6) Considérant que la construction de l'annexe au 2^{ème} étage se fait dans les gabarits autorisables mais qu'elle réduit alors la possibilité d'aménager une terrasse sans rehausse du mur mitoyen de droite;
- 7) Considérant que la rehausse du mur mitoyen au niveau de la terrasse du 2^{ème} étage est en dérogation au Titre I, art. 4 du RRU car elle dépasse l'immeuble voisin le plus profond;
- 8) Considérant que le garde-corps de la terrasse ne peut être prévu sur toute la largeur de la façade et qu'il doit limiter l'espace occupé par la terrasse (exclure la partie non accessible) ;
- 9) Considérant que l'accès de l'appartement triplex 3 chambres se fait au 1^{er} étage via le hall de nuit, ce qui diminue son confort (apport de saleté et bruit du passage des occupants) alors qu'en supprimant la cloison courbe sur le palier du 1^{er} étage, la zone de nuit est préservée;
- 10) Considérant qu'il est dommage d'aménager un local de rangement dans l'oriel, ce qui limite l'usage ainsi que la mise en valeur de cet élément patrimonial;
- 11) Considérant que la création d'une lucarne en façade avant modifie l'esthétique de cette façade ; que cette façade fait partie d'un ensemble de plusieurs façades jumelles et que ces maisons voisines n'ont pas de lucarnes;
- 12) Considérant de plus que cette lucarne est créée pour une chambre à coucher, ce qui n'est pas essentiel pour ce type de fonction;

- 13) Considérant que le dessin de la porte d'entrée n'est pas conforme à la situation actuelle et qu'il y a lieu de préserver la porte d'entrée d'origine, qui est en bois et qui participe au maintien du petit patrimoine;
- 14) Considérant que cette maison est étroite, elle ne fait que 4.30m de largeur (entre axe mitoyen) et donc 4m entre murs intérieurs, ce qui en fait une proportion idéale pour l'occupation en maison unifamiliale;
- 15) Considérant que l'organisation des fonctions des deux appartements, mettant la zone de nuit du 1^{er} étage entre les zones de vie du duplex et du triplex, apporte plus de nuisances au niveau acoustique pour cette zone de nuit;
- 16) Considérant les cloisonnements nombreux au niveau du 1^{er} étage entraînent une perte des trois pièces en enfilade comme prévu à l'origine, ce qui diminue l'apport lumineux naturel pour la pièce centrale ;
- 17) Considérant, au vu de ce qui précède que cette demande densifie l'immeuble et qu'il y a lieu de préserver la typologie "unifamiliale";

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : -

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*