

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Nestor De Tière 1**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité les modifications en façade avant et arrière, la construction d'une pergola, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 4 vers 5 unités), aménager une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 12/06/2020 au 26/06/2020**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- le logement en cave ne répond pas aux normes d'habitabilité ;
- au dernier niveau, la chambre 3 ne dispose pas de vue sur l'extérieur;
- le local vélo n'est pas accessible et est trop petit ;
- il faut vérifier les vue directes et obliques sur les parcelles voisines depuis la nouvelle terrasse ;
- il est essentiel de maintenir la citerne d'eau pluviale ou d'en prévoir une ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 4 logements :

- mettre en conformité :
  - la modification de la façade avant (couleur de façade, vitrine, châssis, fronton,...) ;
  - les modification en façade arrière (fermeture de balcons et terrasses) en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
  - la construction d'une pergola en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
- étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol en dérogation au RRU et RCU, titre II, art. 10 (chambres non-conformes) ;
- aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 4 ver 5 unités) en dérogation au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes) ;
- aménager une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
- réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, démolition de baies,...) ;

2) Vu l'autorisation de bâtir du 15/11/1912 en vue de "construire une maison" ;

3) Considérant que la nouvelle répartition comprend cinq logements : trois appartements 2 chambres et deux appartements 3 chambres ;

4) Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex trois chambres ;

5) Considérant que 2 chambres sont prévues dans les sous-sol arrière ; que celles-ci ne bénéficient pas de suffisamment d'éclairage naturel, ce qui déroge à l'article 10 du titre II des Règlements Communal et Régional d'Urbanisme ;

- 6) Considérant que les caves au sous-sol avant sont subdivisées en plus petites cavettes ; que celles-ci sont de dimensions trop réduites et qu'il serait dès lors préférable de dédier le sous-sol à des espaces communs et non habitables ;
- 7) Considérant que l'auvent en partie gauche est vétuste et fait de matériaux peu qualitatifs ; que celui-ci diminue fortement l'ensoleillement des locaux arrière et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 8) Considérant que la fermeture des balcons aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages est englobée dans les chambres en partie arrière gauche ; que cette augmentation de surface permet de créer un couloir de circulation sans devoir passer par les chambres dans la continuité de l'enfilade ;
- 9) Considérant que les balcons des toilettes de l'annexe de droite sont eux aussi englobés dans le volume chauffé et que cela permet d'aménager à chaque niveau des chambres plus spacieuses ;
- 10) Considérant qu'un nouveau logement 3 chambres est aménagé dans le dernier niveau en mansarde ; que celui-ci est de faible qualité ; que la chambre 3 ne bénéficie pas de suffisamment de lumière et dès lors qu'il est préférable d'en faire un duplex avec le logement inférieur ;
- 11) Considérant que la toiture plate attenante permet d'aménager une terrasse ; que celle-ci constitue un espace extérieur pour ce grand logement mais qu'il y a lieu de prévoir un recul de 60cm sur son pourtour afin de limiter son impact sur les propriétés voisines ;
- 12) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible ; que l'élargissement du vestibule d'entrée n'est pas suffisant pour accueillir un nombre proportionnel de vélos mais que la configuration actuelle de cet immeuble ne permet pas d'en aménager un et que dès lors la demande de dérogation pourrait être accordée ;
- 13) Considérant que la construction de la façade avant ne correspond pas à la situation d'origine mais que celle-ci conserve le style et la typologie propre à ce type d'habitation ;
- 14) Considérant par contre que le parement de la façade est masqué par une peinture gris-bleu et qu'il y a lieu de revenir à un traitement similaire à la situation d'origine ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas aménager de logement supplémentaire dans les combles et privilégier l'aménagement d'un duplex en partie supérieure ;
- ne pas étendre le logement au sous-sol et maintenir des caves et locaux communs pour les logements ;
- ne pas prévoir d'auvent au rez-de-chaussée arrière gauche ;
- reculer le garde-corps de la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage en prévoyant un pourtour de 60cm (recul en profondeur et retrait latéral gauche) ;
- prévoir une couleur en façade avant se rapprochant des caractéristiques d'origine (couleur claire, calpinage des joints de pierres, ...).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne ;
- Art. 13 du titre II du RCU - Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants.

Abstention : -

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*