

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Louvain 647**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (activité productive), changer l'affectation de l'arrière-bâtiment en logement, aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble à front de voirie (passer de 1 à 2 unités), mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée du bâtiment avant et la transformer et la modification du volume du bâtiment arrière, réaliser une terrasse suspendue au 1er étage, réaliser des travaux structurels, réaménager la zone de cour et jardin et abattre un arbre**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 06/11/2020 au 20/11/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - changer l'affectation de l'arrière-bâtiment en logement,
 - aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble à front de voirie (passer de 1 à 2 unités) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre II art.10 (éclairage naturel), art. 3 (superficie cuisine) et avec le Règlement Communal d'Urbanisme Titre II art. 3 (superficie cuisine) ;
 - mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée du bâtiment avant et la transformer et la modification du volume du bâtiment arrière en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.4 et 6 (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et le Règlement Communal d'Urbanisme Titre I art. 9 (toitures plates) ;
 - réaliser une terrasse suspendue au 1er étage en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.4 et 6 (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;
 - réaliser des travaux structurels ;
 - réaménager la zone de cour et jardin en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art. 13 (surface perméable) et le Règlement Communal d'Urbanisme Titre I art.39 (aménagement de la zone de cours et jardins) ;
 - abattre un arbre ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 19 septembre 1884 en vue de « construire une maison » ;
- 3) Vu la confirmation du 24 novembre 2016 attestant de l'affectation de l'immeuble à 1 logement pour l'entièreté du bâtiment avant et une activité productive dans le bâtiment arrière ;
- 4) Vu l'absence de plans complets et détaillés aux archives communales (plan du rez-de-chaussée uniquement) ;
- 5) Vu le plan du parcellaire communal qui informe de l'emprise du bâtiment autorisée ;
- 6) Considérant que les plans de la situation existante, repris dans la demande, correspondent à la situation existante de fait et non de droit ;
- 7) Considérant que l'arrière-bâtiment est étendu jusqu'en fond de parcelle, ce qui déroge à la réglementation en ce qui concerne les gabarits admissibles, mais que +/- 50 % du volume légal est démoli au profit de la zone de cours et jardin ;
- 8) Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée du bâtiment avant est démolie et qu'une nouvelle annexe prend place sur toute la largeur de la parcelle, en dérogation avec les gabarits admissibles ;
- 9) Considérant que cette reconstruction améliore l'ancienne et ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
- 10) Considérant que la superficie de cette annexe est de 27,30 m² mais qu'il n'a pas été prévu de verduriser la toiture, ce qui déroge au Règlement Communal d'Urbanisme ;

- 11) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 12) Considérant que la gestion intégrée de l'eau sur la parcelle permet de limiter ces phénomènes d'inondation ;
- 13) Considérant qu'une terrasse suspendue a été réalisée au 1^{er} étage, que son gabarit est non conforme et qu'elle induit des vues intrusives sur la parcelle voisine (n°645) ;
- 14) Considérant dès lors, qu'il faut revoir sa mise en œuvre afin de minimiser son impact ;
- 15) Considérant que la réparation des 2 logements au sein de l'immeuble se fait comme suit :
 - rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre (+/- 100m²) ;
 - 1^{er} étage + combles : 1 logement 2 chambres (duplex +/- 120m²) ;
- 16) Considérant que l'arrière-bâtiment (activité productive) est affecté en logement en extension du logement du rez-de-chaussée ;
- 17) Considérant que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité, qu'il est indiqué sur les plans que la chambre ne bénéficie pas de la superficie éclairante suffisante (1,13m² au lieu de 2,8m² nécessaires), mais qu'il semble, au vu des dimensions de la fenêtre, qu'il s'agit d'une erreur d'annotation des plans ;
- 18) Considérant cependant que la chambre située en façade avant et l'accès de la salle de bain via la cuisine sont contestables et qu'il faudrait améliorer l'aménagement de ce logement ;
- 19) Considérant que le bâtiment arrière sera utilisé en espace bureau accessoire à ce logement ;
- 20) Considérant que le logement duplex est non conforme aux normes d'habitabilité puisque la cuisine est de dimension trop petite (4,05m² au lieu de 8m² minimum) et que les superficies éclairantes du salon et de la chambre arrière ne sont pas suffisantes ;
- 21) Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions d'habitabilité de ce deuxième logement en ouvrant, par exemple, la cuisine sur la salle à manger, en élargissant la baie entre le salon et la salle à manger ou en agrandissant la fenêtre en façade arrière au 1^{er} et étage, en agrandissant également la fenêtre de la chambre, ou en y ajoutant un velux pour augmenter l'apport de lumière naturelle dans ces espaces ;
- 22) Considérant que l'emplacement du local compteurs n'est pas précisé et qu'il y a lieu de s'assurer que ce dernier soit accessible en tout temps par tous les habitants de l'immeuble ;
- 23) Considérant que la zone de cours et jardin, d'une superficie de 80m² à peu près, n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, à savoir, perméable, en pleine terre et plantée sur 2/3 de sa superficie et qu'il est donc nécessaire d'y remédier ;
- 24) Considérant que la demande prévoit l'abattage d'un arbre en raison du danger qu'il pourrait représenter pour les constructions voisines (hauteur, stabilité et proximité avec le mitoyen), mais qu'aucune replantation n'est prévue en compensation, et qu'aucune information ne figure sur l'arbre feuillu voisin ;
- 25) Considérant que la situation d'origine de la façade à rue est inconnue, que les plans de la situation projetée prévoient des châssis en bois et le maintien de la porte d'entrée existante ;
- 26) Considérant cependant que la division et les proportions des châssis ne sont pas harmonieuses ;
- 27) Considérant que la corniche existante (voir photos) est remplacée par une corniche en bois peint en blanc conformément à la réglementation en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- verduriser la toiture plate des annexes du bâtiment avant et du bâtiment arrière ;
- supprimer la terrasse suspendue ;
- améliorer les conditions d'habitabilité des 2 logements ;
- spécifier l'emplacement du local compteurs, accessible en tout temps par tous les habitants de l'immeuble ;
- rendre la zone de cours et jardins perméable, en pleine terre et plantée sur 2/3 de sa superficie minimum ;
- prévoir la plantation d'un arbuste d'au moins un mètre en compensation de l'arbre abattu, en spécifier l'implantation et maintenir l'arbre feuillu qui existe devant le conifère à abattre ;
- minimiser l'envoi des eaux pluviales à l'égout en prévoyant un renvoi de celles récoltées sur les annexes vers le jardin pour infiltration ;
- proposer une division des châssis harmonieuse (proportions) en s'inspirant des habitations voisines similaires et supprimer les faux-plafonds.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur de la construction
- Art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - toiture - hauteur

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,

Alice HOSSÉ, Représentante de la Commune,

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

Michèle KREUTZ, Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Michel WEYNANTS, Secrétaire,