

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/01/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Avenue Jean Jaurès 49  
**OBJET :** dans un immeuble de rapport (4 logements), construire une lucarne en façade avant et en façade arrière, étendre dans les combles et réagencer le logement situé au 3ème étage et aménager une terrasse sur la toiture plate du 3ème étage

**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte  
 AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 10/12/2020 au 24/12/2020

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport (4 logements) :
  - construire une lucarne en façade avant et en façade arrière ;
  - étendre dans les combles et réagencer le logement situé au 3ème étage en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme et le Règlement Communal d'Urbanisme , titre II art.3 (superficie minimale du séjour);
  - aménager une terrasse sur la toiture plate du 3ème étage en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme titre I art. 4 et 6 (hauteur et profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 novembre 1936 visant à « bâtir une maison » ;
- 3) Vu la confirmation du 29 octobre 2018 attestant de l'affectation de cet immeuble à 4 logements (1 par étage) avec sous-sol et combles accessoires ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 10 mars 2020 visant à « dans un bâtiment comprenant 4 logements, remplacer le châssis du rez-de-chaussée en façade avant » ;
- 5) Considérant que la demande concerne uniquement le 3ème étage et les combles de l'immeuble ;
- 6) Considérant que la réalisation d'une lucarne en façade avant améliore l'habitabilité de la nouvelle chambre aménagée dans les combles ;
- 7) Considérant cependant que le volume proposé, dans la continuité de l'oriel, s'apparente plus à une rehausse de l'édifice qu'à une lucarne, que cet immeuble est déjà le plus élevé de la rue et qu'il n'y a pas lieu de le rehausser ;
- 8) Considérant que la création d'une lucarne en façade arrière permet l'accessibilité aisée de la terrasse aménagée sur la toiture plate du 3ème étage ;
- 9) Considérant que l'étage inférieur est réaménagé afin de garantir l'habitabilité de 2 chambres aux normes actuelles (superficies et éclairage naturel), mais que le séjour a une superficie inférieure aux exigences des réglementations en vigueur ;
- 10) Considérant que l'extension réalisée au 2ème étage s'apparente à un logement supplémentaire indépendant et non à une extension du logement existant (chambre, kitchenette, salle de bain et accès extérieur accessible sans passer par l'étage inférieur) ;
- 11) Considérant qu'il est regrettable que l'ajout de cet étage ne soit pas mis au profit des espaces existants à l'étage inférieur ;
- 12) Considérant que l'aménagement globalement proposé (démultiplication des salles d'eau, 2 cuisines, 2 chambres de part et d'autre du séjour, et 1 chambre seule à l'étage) participe peu à l'amélioration de l'habitabilité des lieux ;
- 13) Considérant que l'espace de séjour proposé est exigu pour un appartement 3 chambres (25m<sup>2</sup> cuisine comprise et pas d'espace véritable pour une table à manger) et qu'il aurait été plus rationnel, par exemple, de maintenir la cuisine, ouverte sur le salon à la place de la chambre 2 et d'aménager 2 chambres dans l'extension vers les combles ;
- 14) Considérant que le volume engendré par l'aménagement de la terrasse se fait au-delà des gabarits admissibles et que les exigences du code civil, en terme de vue sur les parcelles voisines, ne sont pas respectées ;

- 15) Considérant que le dessin de la façade avant ne correspond pas au permis accordé le 10 mars 2020 (châssis en PVC texturé anthracite et avec les mêmes divisions à tous les étages), mais que la façade des étages inférieurs est à exclure de la demande ;
- 16) Considérant qu'au 3<sup>ème</sup> étage, les châssis proposés sont conformes et que les matériaux choisis pour la lucarne (ardoises ton gris anthracite et châssis en PVC ton anthracite) s'intègrent à la façade existante ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer la lucarne en façade avant ;
- rationaliser le nouvel aménagement, ne pas créer d'unité indépendante à l'étage supérieur et mettre cet espace supplémentaire au profit du logement dans le respect des normes d'habitabilité ;
- limiter l'emprise de la terrasse dans le respect du code civil (maintenir une distance de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ou obtenir une servitude de vue – actée par notaire).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur de la construction
- dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - toiture d'une construction mitoyenne

*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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*