

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

Avenue Eugène Demolder 62

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4) et l'extension d'un des logements au sous-sol, mettre en conformité la zone de recul et les modifications apportées à la façade avant, ajouter un bureau accessoire au logement du rez-de-chaussée, revoir l'aménagement des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages, créer un balcon au rez-de-chaussée côté cour, aménager une terrasse dans la pente de toit au 3^{ème} étage en façade arrière en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à : dans un immeuble de 3 logements ;
 - régulariser :
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4) ;
 - l'extension d'un des logements au sous-sol, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
 - mettre en conformité la zone de recul, en dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU et l'art.38 du titre I du RCU (aménagement de la zone de recul) ;
 - ajouter un bureau accessoire au logement du rez-de-chaussée ;
 - revoir l'aménagement des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU et du RCU (superficies minimales) ;
 - créer un balcon au rez-de-chaussée côté cour ;
 - aménager une terrasse dans la pente de toit au 3^{ème} étage en façade arrière ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 5 avril 1912 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 janvier 1935 visant à surélever l'immeuble ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 25 mars 1941 visant à transformer et aménager l'immeuble ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 9 mai 1941 visant à réaliser la transformation de l'immeuble autorisée par le collège le 25 mars 1941 en y apportant des modifications ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 23 mars 1950 visant à construire une descente de garage dans la zone de recul ;
- 7) Vu l'avertissement du 20 septembre 2017 pour l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée surélevé étendu au demi sous-sol en lieu et place de locaux accessoires aux logements ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 2 chambres aux sous-sol et rez-de chaussée, un bureau accessoire au logement du rez-de-chaussée, 2 logements 2 chambres aux 1er et 2ème étages et 1 duplex 2 chambres dans les combles ;
- 9) Considérant que le duplex inférieur propose 2 chambres au sous-sol, qu'elles présentent une hauteur sous-plafond suffisante et que la zone de recul permet une distance raisonnable afin de limiter les nuisances depuis la rue ;
- 10) Considérant que la grande chambre présente un léger déficit en éclairement naturel (2.3m² au lieu de 2,8m²) et de ce fait déroge aux Règlements d'urbanisme sans que cela n'impacte l'habitabilité de celle-ci ;

- 11) Considérant que la petite chambre présente également un déficit en éclairage naturel (1.56m² au lieu d'1,8m²) et qu'il est possible d'y remédier en agrandissant la baie vitrée en porte-fenêtre, permettant ainsi un accès vers la cour ;
- 12) Considérant qu'un balcon est ajouté côté cour au rez-de-chaussée et qu'il n'est autorisable du fait qu'il engendre une vue intrusive vers la baie de l'immeuble lui faisant face ;
- 13) Considérant que les petites chambres des 1^{er} et 2^{ème} étages présentent une superficie inférieure aux 9m² prescrits et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 14) Considérant que le logement des combles présente de bonnes qualités d'habitabilité et dispose d'un espace de rangement sur la mezzanine ;
- 15) Considérant qu'une terrasse est ajoutée au 3^{ème} étage, ce qui améliore l'habitabilité du logement sous combles sans impacter les immeubles voisins du fait qu'elle s'implante dans le profil de la toiture;
- 16) Considérant qu'un local vélos/poussettes remplace le garage de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement de la rampe avant afin de limiter l'accès seulement aux vélos ;
- 17) Considérant que chaque logement jouit d'une petite cave privative au sous-sol ;
- 18) Considérant que le local compteurs est accessible de façon permanente à tous les habitants de l'immeuble ;
- 19) Considérant que la zone de recul n'est pas conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier (jardinet, zone de pleine terre et plantée, matériaux perméable pour la pente de garage, etc.) ;
- 20) Considérant qu'à l'exception de la porte d'entrée, les autres modifications en façade avant (châssis alu, bow-window, garde-corps, ...) n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'il y a de refaire une proposition pour l'ensemble des menuiseries qui soit fidèle à la typologie de l'immeuble ;
- 21) Considérant, au vu de ce qui précède que les logements sont tous de dimensions raisonnables mais doivent être revus afin de tendre vers le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- agrandir la baie vitrée de la petite chambre du sous-sol en porte-fenêtre, permettant un accès vers la cour et supprimer l'auvent attenant ;
- supprimer le balcon du rez-de-chaussée côté cour afin d'éviter toute vue intrusive vers la baie de l'immeuble lui faisant face ;
- améliorer l'aménagement des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages afin de respecter les superficies minimales pour les chambres et le fonctionnement des espaces de vie (séjour-cuisine);
- fournir un plan de détail des interventions en façade avant autant tant pour les châssis que pour l'oriel et la porte d'entrée, à soumettre à l'avis de la Direction Patrimoine Culturelle ;
- aménager la zone de recul conformément aux Règlements d'Urbanisme en vigueur et proposer un accès limité aux vélos pour la rampe en partie droite ;

La dérogation suivante sont accordées :

- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

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

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,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*