

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

**LIEU :** Rue Paul Hymans 31  
**OBJET :** dans un immeuble de rapport de 9 logements, modifier la forme de toiture, agrandir les lucarnes avant, construire deux lucarnes arrière, aménager deux terrasses au 5<sup>ème</sup> étage, aménager deux logements supplémentaires dans les combles (11 unités au lieu de 9) et réaliser des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

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

**REACTIONS :** 6

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte  
 La riveraine ou réclamante

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

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

- Il est souhaité que les travaux de toiture soient réalisés le plus tôt possible, ce à cause de dégâts provoqués par la vétusté du toit ; Or, les délais de réalisation de ces travaux seront étendus par la présente demande ;
- Une première soumission du projet a été refusée par la copropriété à l'unanimité et la présente version du projet n'est pas passée par le vote des copropriétaires et n'a pas fait l'objet d'une consultation préalable ;
- Si le projet est validé, les travaux devront être entièrement à la charge du propriétaire du bien ;
- La redistribution des quotités devra être à ses frais, ainsi que l'entretien des lucarnes ;
- Si la volumétrie est modifiée, l'ouvrage devrait être rétrocedé à la copropriété ;
- Les toits plats des appartements du 4<sup>ème</sup> étage ne doivent pas être aménagés en terrasse ;
- Les lucarnes du projet ne sauraient être revêtues de "Siding" ;
- Les deux nouveaux appartements empièteront sur les vides ventilés des appartements situés au-dessous ;
- La cheminée gauche ne doit pas être détruite car elle continue à être utilisée comme sortie de chaudière à condensation ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de 9 logements :
  - modifier la toiture en mansarde en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hauteur hors gabarit) ;
  - agrandir les quatre lucarnes avant ;
  - construire deux lucarnes arrière ;
  - aménager deux terrasses au 5<sup>ème</sup> étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
  - aménager deux logements supplémentaires dans les combles (11 unités au lieu de 9) en dérogation au RCU, titre II, art. 3 et 13 (chambres non-conforme et local vélos-poussettes manquant) ;
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies, trémies d'escalier,...) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 avril 1935 en vue de "bâtir une maison" ;
- 3) Vu la confirmation du 19 octobre 2016 attestant de l'existence de 9 logements ;
- 4) Considérant que la transformation de la toiture en mansarde augmente le gabarit de cet immeuble, déjà le plus haut, que cela déroge au RRU en ce qu'il dépasse de manière importante les gabarits voisins ;
- 5) Considérant que la demande vise aussi à aménager deux appartements 1 chambre jumeaux (studios) dans les combles, ce qui porte le nombre total à 11 logements ;

- 6) Considérant que l'aménagement des studios relève davantage de celui d'appartements 1 chambre, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte, que ces locaux considérés isolément ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables ;
- 7) Considérant que les chambres présentent un déficit de surface (12.6 au lieu de 14m<sup>2</sup>) et que la dérogation porte sur l'unique et principale chambre des logements, ce qui n'est pas acceptable ;
- 8) Considérant que dans le cadre de cette densification, aucun local vélos/poussettes n'est prévu ;
- 9) Considérant que ceux-ci disposent chacun d'une mezzanine et d'une terrasse ;
- 10) Considérant que les 2 terrasses dérogent en hauteur aux gabarits des immeubles voisins ; qu'elles présentent des vues intrusives de par leurs positions dominantes en promontoire ;
- 11) Considérant que 2 lucarnes sont créées en façade arrière afin de permettre un accès à ces terrasses ; que les lucarnes en façade avant sont, elles, agrandies pour augmenter la luminosité des chambres en façade à rue ;
- 12) Considérant que cet immeuble comporte déjà un nombre important de logements et que l'ajout de deux unités ne ferait que densifier l'occupation de cet immeuble ; qu'il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes en allouant les espaces pour la création de plus grand logements ;

**AVIS D'FAVORABLE** unanime

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,