

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de l'Orme 076**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la division de la maison en 3 logements, la construction d'un balcon, l'aménagement du sous-sol en logement, l'imperméabilisation de la zone de cour et jardins, la modifier l'esthétique de la façade avant;**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE : dans le périmètre du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquanteaire**ENQUETE :** du 24/03/2021 au 07/04/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

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

- 1) Considérant que le projet vise à dans une maison unifamiliale:
  - Diviser la maison en 3 logements (dérogation aux articles 11 et 13, titre II du RCU pour l'accès au local compteur et l'absence de local vélo);
  - Construire un balcon;
  - Aménager le sous-sol en logement (dérogation aux articles 4 et 10, titre II du RRU pour les locaux habitables du sous-sol, dérogation à l'article 3, titre II du RCU pour la cuisine);
  - Imperméabiliser la zone de cour et jardins (dérogation à l'article 13, titre I du RRU);
  - Modifier l'esthétique de la façade avant (dérogation à l'article 21 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquanteaire) ;
- 2) Considérant que la maison unifamiliale a été divisée en 3 logements répartis comme suit: 1 appartement duplex 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée, un studio au 1<sup>er</sup> étage et un appartement 1 chambre sous les combles;
- 3) Considérant que le demandeur dans sa note explicative précise que sa demande porte sur la mise en conformité de l'appartement duplex sous-sol rez-de-chaussée lui appartenant;
- 4) Considérant toutefois qu'il paraît impossible de limiter la demande à la mise en conformité de l'appartement du rez-de-chaussée dès lors qu'elle a pour conséquence également la mise en conformité de la modification de la répartition des affectations de l'unifamiliale aux étages pour un total de 3 logements;
- 5) Considérant que les chambres en sous-sol de duplex faisant l'objet de la demande ont une hauteur sous-plafond qui fait 2,3 m en dérogation à l'article 4, titre II du RCU ; que la chambre 1 fait 16 m<sup>2</sup> et que la surface vitrée de la fenêtre fait 1.61 m<sup>2</sup> ce qui est moins d'1/5 de la surface de la chambre en dérogation à l'article 10, titre II du RRU ; que la fenêtre de cette chambre donne sur la rue et que ces dispositions nuisent à l'habitabilité de la chambre 1 ;
- 6) Considérant que la cuisine du duplex rez-sous-sol est petite et fait 4 m<sup>2</sup> en dérogation à l'article 3, titre II du RCU mais qu'elle s'intègre dans un complexe de salon-salle-à-manger vaste ; que toutefois l'utilisation d'une cuisine d'une telle surface avec une profondeur limitée d'1,5m en restreint son usage et pose la question du bon aménagement des lieux ;
- 7) Considérant que la zone de cour et jardin est recouverte sur 90 % de sa superficie d'un tapis de gazon artificiel, en dérogation à l'article 13, titre I du RRU et à l'article 26 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquanteaire ;
- 8) Considérant qu'il y a lieu de revenir à un jardin d'agrément en pleine terre ;
- 9) Considérant que les compteurs ne sont pas accessibles depuis les communs et qu'il faut passer le duplex sous-sol-rez-de-chaussée pour y accéder en dérogation à l'article 8, titre II du RCU ; qu'il y a lieu de prévoir un trapillon d'accès avec un escalier escamotable pour permettre un accès vers les compteurs depuis les communs;

- 10) Considérant que le balcon s'inscrit dans le gabarit autorisable ; qu'il permet un accès de la salle à manger vers le jardin et que cela améliore l'habitabilité de l'appartement;
- 11) Considérant du reste pour les autres logements de l'entité, que l'appartement au deuxième étage et sous la toiture ne bénéficie pas d'un éclairage direct en dérogation à l'article 11, titre II du RCU ; que cela nuit aux conditions d'habitabilité de cet appartement et ne préjuge pas du bon aménagement;
- 12) Considérant qu'il n'y a pas de local vélos / poussettes en dérogation à l'article 13, titre II du RCU et qu'il y a lieu d'en prévoir un;
- 13) Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant ; que la maison fait partie d'un ensemble architectural de 4 maisons en enfilade identiques ; que les grandes divisions en façade sont munies de châssis à triple divisions sur les autres maisons ; que les châssis d'origine du n°76 ont été remplacés par des châssis à double division nuisant à l'esthétique de la façade ; que ces travaux sont établis en dérogation à l'article 21 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu de placer des châssis moulurés en bois à trois divisions de même couleur;
- 15) Considérant que le châssis d'origine à double vantail derrière le balcon a été remplacé par un châssis avec un vitrage toute hauteur ; que cela nuit à l'esthétique et au caractère original de la façade et qu'il y a lieu de remettre un châssis muni d'une allège pleine dans la partie basse du vitrage mais que ce châssis ne fait pas partie de l'appartement du rez-de-chaussée et donc de l'objet de la demande;
- 16) Considérant que la porte d'entrée est d'origine et n'est pas modifiée mais qu'elle n'est pas correctement dessinée en plans;
- 17) Considérant de plus que ce genre de bâtiment au vu de sa superficie limitée est destiné à rester une maison unifamiliale;

**AVIS DEFAVORABLE** 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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*