

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Albert Giraud 53**OBJET :** dans une maison bifamiliale, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage gauche, installer une lucarne en façade avant, construire une véranda et une annexe arrière sur 2 niveaux, aménager une terrasse sur l'annexe au 1er étage droit, revoir l'aménagement des logements, réaliser des travaux structurels intérieurs et construire un abri de jardin**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 01/06/2021 au 15/06/2021**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 une maison bifamiliale :
 - mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage gauche, en dérogation au RRU, titre I, art.6 (hors gabarit en hauteur),
 - installer une lucarne en façade avant, en dérogation au RCU, titre I, art.12 (haut du versant de toiture),
 - construire une véranda et rehausser le mitoyen, en dérogation au RRU, titre I, art.4 (profondeur de construction >3m),
 - créer une annexe arrière sur 2 niveaux, en dérogation au RRU, titre I, art.4 et 6 (profondeur et hauteur de construction),
 - aménager une terrasse sur le toit plat de l'annexe, entre le 1er et 2ème étage droit, en dérogation au RRU, titre I, art.6 (hauteur de construction),
 - revoir l'aménagement des logements (nouvelle répartition par l'extension des logements au sous-sol et combles), en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art.4 (hauteur insuffisante chambre dans les combles),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (suppression de planchers, nouvelles dalles de sol, circulation verticale, ...),
 - construire un abri de jardin (> à 9m²), en dérogation au RRU, titre I, art.4 (profondeur de construction) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtisse du 18/10/1907 visant à "construire une maison" ;
- 4) Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié et que la demande vise à réaménager le bâtiment pour en faire deux logements triplex ;
- 5) Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement inférieur afin d'en faire un logement 4 chambres ; que les combles sont quant à eux, dédiés au triplex supérieur pour l'aménagement de 3 chambres ;
- 6) Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement et qu'un local vélos/poussettes est créé dans la partie avant du sous-sol ;
- 7) Considérant que la partie enterrée au sous-sol arrière est réhabilitée en salle de jeux ; qu'au-dessus vient s'implanter une véranda et une annexe sur 2 niveaux ; qu'un évidement est créé pour permettre la communication du sous-sol avec les espaces de vie ;
- 8) Considérant que la véranda déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur le gabarit mitoyen au n°55 ;
- 9) Considérant que la nouvelle annexe dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit voisin gauche ; mais que son volume est implanté en recul et s'aligne sur le mitoyen de droite, ne diminuant ainsi pas l'ensoleillement et les vues depuis la parcelle voisine ;

- 10) Considérant que la circulation verticale est ancrée derrière cette extension, de manière à ne pas toucher à la continuité visuelle des pièces en enfilade, préservant ainsi la typologie du bâti ;
- 11) Considérant que pour cela, les planchers de l'annexe existante sont démontés et remplacés par des demi-niveaux qui redistribuent les niveaux supérieurs, et notamment la nouvelle chambre dans le second niveau de l'annexe ;
- 12) Considérant que la suppression de ces surfaces de planchers sont moins rentabilisés en son sommet, car ne desservant qu'un petit coin de lecture, tout l'espace étant occupé par l'escalier ;
- 13) Considérant que le triplex supérieur compte 3 chambres mais ne dispose que d'une seule salle d'eau (SDD) ; que pour tirer profit des surfaces disponibles, il serait préférable de conserver le niveau existant de l'entresol et de dédier le local (actuellement SDB) au logement supérieur pour créer éventuellement une seconde pièce d'eau à celui-ci ;
- 14) Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne en haut de versant avant afin de profiter de son éclairage pour l'aménagement d'une chambre sous toiture ;
- 15) Considérant que cette lucarne en haut de toiture ne respecte pas le RCU, qui stipule qu'une seule rangée de lucarnes est autorisée et implantée dans la partie inférieure du versant ;
- 16) Considérant que la chambre sous toiture n'est pas conforme au RRU, en ce qu'elle ne dispose pas de 2,3m de hauteur sur la moitié de sa superficie ; que de plus, sa configuration n'est pas adaptée pour l'agencement de mobilier et qu'il serait dès lors plus profitable d'installer une lucarne en bas de versant pour la chambre inférieure ;
- 17) Considérant qu'une terrasse est aménagée au-dessus de la nouvelle annexe ; qu'outre le fait qu'elle propose des vues sur l'intérieur d'îlot, celle-ci déroge également en terme de hauteur au RRU ; que cette terrasse n'est pas indispensable vu que le triplex inférieur profite déjà de la jouissance du jardin ;
- 18) Considérant que la terrasse aménagée au 2ème étage, elle, ne se situe pas en promontoire car celle-ci est beaucoup plus en recul ; qu'elle permet un accès extérieur au logement triplex supérieur et participe grandement au confort celui-ci ;
- 19) Considérant toutefois que la séparation mitoyenne actuelle en partie gauche (n°55) n'est pas suffisante et qu'il y a lieu de la rehausser, de manière à ce qu'elle soit conforme au code civil ;
- 20) Considérant que les portes-fenêtres en façade avant ne disposent plus de leurs allèges pleines, ce qui ne correspond pas à la composition d'origine et qu'il y a lieu de rétablir celle-ci ;
- 21) Considérant que l'abri de jardin dépasse le seuil des 9m² que pour être exempté de permis d'urbanisme (15m²), que celui-ci reste néanmoins acceptable car reste limité en gabarit, ne nécessite pas de rehausse mitoyenne supérieure à 3m et qu'il reste une surface importante du jardin encore en pleine terre et plantée ;
- 22) Considérant d'autre part qu'il y aurait lieu de végétaliser la toiture plate de l'abri de jardin en compensation ;
- 23) Considérant toutefois que pour limiter une imperméabilisation trop importante de la parcelle, il y a lieu de prévoir des matériaux perméables pour les terrasses du niveau jardin (avant et abri jardin) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire l'annexe vitrée gauche à 3m de profondeur depuis le mitoyen le moins profond,
- privilégier une lucarne en bas de versant qui s'intègre dans la façade avant et ne pas réaliser celle en partie haute,
- rétablir des allèges pleines sur les portes-fenêtres en façade avant,
- ne pas aménager de terrasse accessible sur la toiture plate de l'annexe droite,
- rehausser le mur mitoyen gauche (n°55) de manière à ce que la terrasse au 2ème étage soit conforme au code-civil (1.90m de haut),
- dédier l'entresol au 2^{ème} étage droit au profit de l'appartement supérieur,
- prévoir des matériaux perméables pour les terrasses au niveau jardin,
- végétaliser la toiture plate de l'abri de jardin.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (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,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*