

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 88**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 2 logements, démolir et reconstruire une annexe en intérieur d'îlot, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe, revoir l'aménagement des logements, réaliser des modifications structurelles et modifier l'esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

**ENQUETE :** du 03/06/2022 au 17/06/2022**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 bâtiment comprenant 2 logements :
  - démolir et reconstruire une annexe en intérieur d'îlot, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
  - aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - revoir l'aménagement des logements en vue de les étendre au sous-sol et dans les combles,
  - réaliser des modifications structurelles par l'agrandissement de baies intérieures,
  - modifier l'esthétique de la façade avant (remplacement de la lucarne avant par 2 fenêtres de toit, retour à des menuiseries suivant le style d'origine) ;
- 2) Vu l'autorisation du 22 avril 1902 visant à "construire une maison avec écurie" ;
- 3) Vu l'autorisation du 10 mars 1903 visant à "construire une laverie sans cave ni étage" ;
- 4) Vu la confirmation du 15 juin 2021 attestant de l'existence de 2 logements ;

**Habitabilité**

- 5) Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié et que la demande prévoit d'étendre les logements au sous-sol et dans les combles en vue de créer deux appartements en duplex 2 chambres ;
- 6) Considérant que la transformation des logements permet d'aménager des appartements plus spacieux ; que des baies sont agrandies pour liasonner et agrandir les espaces en eux (séjour - salle à manger) ;
- 7) Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;

**Volume**

- 8) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée arrière est entièrement démolie pour être remplacée par une nouvelle extension, s'érigeant, elle aussi, sur toute la profondeur de la parcelle ;
- 9) Considérant dès lors que celle-ci dépasse les  $\frac{3}{4}$  la profondeur de la parcelle, ce qui déroge au RRU ;
- 10) Considérant que la parcelle est, actuellement, entièrement imperméabilisée et que la prescription générale 0.6. du PRAS vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlots et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;

- 11) Considérant que la nouvelle annexe présente une réduction de plus du tiers de son emprise au sol, au profit d'espaces en pleine terre et qu'en ce sens, la dérogation en profondeur est acceptable ;
- 12) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe et qu'en raison de sa position, celle-ci déroge en hauteur et en profondeur au RRU ;
- 13) Considérant néanmoins que la terrasse donne sur un mur mitoyen du côté gauche tandis que la partie de droite n'est pas construite ;
- 14) Considérant que cette terrasse aménagée au 1er étage ne porte pas atteinte au voisinage direct, qu'elle permet de profiter d'un accès extérieur depuis l'espace séjour, ce qui améliore le confort de de l'appartement duplex inférieur ;

#### Façade avant

- 15) Considérant que la façade avant a fait l'objet de transformations sans que cela ne respecte le style et la typologie d'origine ;
- 16) Considérant qu'un effort important est apporté afin de retrouver l'authenticité de ce bien ; qu'il est prévu notamment de remettre des menuiseries en bois, d'installer une grille en fer forgé au sous-bassement, de placer une corniche en bois moulurée, ... ;
- 17) Considérant qu'à part la modification de la tripartite en double ouvrants sur le châssis droit au rez-de-chaussée, le reste des transformations se fait dans le respect des caractéristiques d'origine ;
- 18) Considérant que la lucarne avant, sans qualité particulière, est supprimée au profit de 2 fenêtres de toit ; que celles-ci proposent un apport lumineux plus important ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

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 d'une construction mitoyenne)

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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 du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*