

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Max, 128

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité l'extension du logement au rez-de-chaussée en sous-sol par la réalisation d'un escalier intérieur (création d'un duplex), la fermeture des balcons au rez-de-chaussée et 1er étage gauche, l'installation d'une terrasse au rez-de-chaussée, le placement d'un escalier extérieur et la modification esthétique en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

## AUTRE(S) :

-

**ENQUÊTE :**

du 05/09/2022 au 19/09/2022

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 4 logements :
  - mettre en conformité :
    - l'extension du logement au rez-de-chaussée en sous-sol par la réalisation d'un escalier intérieur (création d'un duplex),
    - la fermeture des balcons aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage gauche,
    - l'installation d'une terrasse au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
    - le placement d'un escalier extérieur, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur),
    - la modification esthétique en façade avant (division des châssis) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 septembre 1950 visant à "construire un immeuble de 3 étages" ;
3. Vu la confirmation du 17 septembre 2020 attestant l'existence de 4 logements ;
4. Considérant que la demande ne concerne pas les logements des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de cet immeuble ;
5. Considérant que dans sa situation initiale, l'immeuble était composé d'un appartement 1 chambre par niveau ;
6. Considérant que la demande vise la privatisation du sous-sol arrière au profit de l'appartement au rez-de-chaussée ; que les niveaux sont reliés par un escalier en partie centrale ;
7. Considérant que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 3 chambres ;
8. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
9. Considérant que la partie située en sous-sol prévoit 2 chambres à coucher, 1 bureau, 1 buanderie, 2 salles d'eau et 1 dressing ;
10. Considérant qu'un balcon est installé au rez-de-chaussée arrière et est accessible au moyen d'un escalier extérieur ;
11. Considérant que cet immeuble étant le plus profond, cet espace extérieur déroge alors aux réglementations en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
12. Considérant néanmoins que ces éléments sont abrités par des murs mitoyens suffisamment hauts ; que ce balcon constitue également un espace extérieur accessible depuis le niveau de vie, ce qui augmente le confort du duplex ;
13. Considérant que la fermeture des balcons aux rez-de-chaussée et 1er étage gauche, derrière la cuisine, ne génère pas de nuisance particulière ; que ces 2 pièces sont regroupées pour être réaménagées en chambre ; que le séjour est suffisamment spacieux pour accueillir une nouvelle cuisine ;
14. Considérant que le permis d'origine autorisait des châssis métalliques en façade avant ; que les châssis aluminium actuellement en place diffèrent légèrement, sans nuire à l'esthétique de la façade à rue ;

15. Considérant de plus que les châssis ont été modifiés de manière homogène sur l'ensemble de la façade, mais qu'il y aura lieu de régulariser la situation des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages afin d'assurer une unité de traitement de la façade avant de cet immeuble ;

**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)

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*