

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Creuse, 4

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol, installer un escalier extérieur, modifier la façade arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 19/09/2022 au 03/10/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol pour en faire un duplex 1 chambre, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local de stockage insuffisant),
 - installer un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - modifier la façade arrière (transformation de baies),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier intérieur, démolition cheminées, nouveau plancher) ;
2. Vu la confirmation du 19 novembre 2020 attestant de l'existence de 3 logements ;
3. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et sous-sol de cet immeuble ;
4. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
5. Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex 1 chambre ;
6. Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est installé en partie centrale pour relier les 2 niveaux ;
7. Considérant que cela entraîne la suppression d'espaces de stockages ;
8. Considérant qu'un escalier extérieur est prévu en façade arrière pour accéder au jardin en contrebas ; que celui-ci déroge en profondeur et en hauteur au RRU, en raison de sa position au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
9. Considérant que cet escalier est acceptable, car ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et ne génère pas non plus de vues gênantes ;
10. Considérant que le manque de caves est également admissible, car cette proposition permet de profiter du jardin et que cela améliore l'habitabilité de ce duplex ;
11. Considérant que divers travaux intérieurs sont prévus afin d'améliorer le confort du logement (nouveau plancher, suppression cheminées, ...) et ne présentent pas de problèmes structurels ;
12. Considérant que les baies en façade arrière sont modifiées pour s'adapter au nouvel aménagement intérieur et qu'elles restent conformes en terme de luminosité ;
13. Considérant que le châssis au rez-de-chaussée est remplacé par un châssis en bois peint en blanc ; que cela permet de retrouver la situation originelle du bien ; qu'il y a lieu de prévoir une uniformité de matériaux sur l'ensemble de la façade avant ;
14. Considérant que la dalle de béton au niveau du jardin est démolie pour laisser place à une terrasse perméable sur la moitié de la superficie du jardin ; que cet aménagement est conforme aux règlements en vigueur ;
15. Considérant qu'il y a lieu de privilégier des matériaux naturels comme le bois pour le revêtement de la terrasse ;

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)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (local stockage)

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,*