

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Huart Hamoir, 17

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de l'aménagement de la zone de cours et jardins, l'extension du sous-sol arrière, la fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée, l'installation d'un escalier extérieur et la construction d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage droit, aménager 3 logements supplémentaires (passer de 1 à 4 unités), construire une lucarne arrière, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et réaliser des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

le bien est situé le long du site inscrit à l'inventaire « av. Huart Hamoir »

**ENQUETE :**

du 16/12/2022 au 30/12/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :** L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :

- la modification de l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (impermeabilisation supérieure à 50 %),
- l'extension du sous-sol arrière,
- la construction d'un volume fermé à la place de la terrasse au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- l'installation d'un escalier extérieur, accolé au mitoyen gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- la construction d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage droit,

- aménager 3 logements supplémentaires (passer de 1 à 4 unités), dont le studio au 3<sup>ème</sup> étage en dérogation aux art. 11 du Titre II du RRU et du RCU (vue directe manquante),
- construire une lucarne gauche sur le versant de toiture arrière,
- aménager une terrasse sur la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage, avec pose de bacs à plantes latéraux servant de pare-vues, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies, nouveaux escaliers) ;

2. Vu l'autorisation du 22 septembre 1922 visant à « construire une maison » ;

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 juillet 1957 visant à « construire une terrasse avec WC au rez-de-chaussée et des terrasses aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages » ;

4. Vu la confirmation du 20 décembre 2021 attestant de l'existence d'un logement ;

5. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ;

**Habitabilité :**

6. Considérant que la demande vise à transformer cette maison unifamiliale en quatre logements ; que la nouvelle répartition comprend un duplex 3 chambres, deux appartements 2 chambres et un studio ;

7. Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin de réaliser un duplex 3 chambres ayant la jouissance du jardin ;

8. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;

9. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu à l'entresol arrière ;

10. Considérant que ce logement duplex, ainsi que les deux logements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

11. Considérant que les cheminées avant et arrière sont démontées à tous les niveaux ;
12. Considérant que le studio aménagé au dernier étage et combles est entièrement sous toiture ; que ce logement ne dispose en outre pas de fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, et ce en dérogation au RRU et au RCU ;
13. Considérant que celui-ci ne satisfait pas aux qualités minimales requises pour en faire un logement indépendant et qu'il serait dès lors préférable d'aménager un logement en duplex aux deux derniers étages afin de limiter la densité d'occupation de cet immeuble ;

#### Volume :

14. Considérant que le sous-sol arrière est prolongé de +/-2,5 m ; que cette augmentation volumétrique s'aligne sur la profondeur au rez-de-chaussée ;
15. Considérant que la fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée permet d'apporter des surfaces habitables supplémentaires ;
16. Considérant que la terrasse était initialement plus profonde que les constructions voisines ; que la fermeture de celle-ci dépasse par conséquent en profondeur et en hauteur les gabarits voisins ;
17. Considérant néanmoins que les dérogations sont acceptables car minimales (3,15 m en profondeur) et qu'elles n'entraînent que peu de nuisances sur les parcelles voisines ;
18. Considérant qu'un escalier extérieur est installé dans le prolongement de l'annexe, sur la partie gauche, et qu'il déroge aux gabarits admissibles pour les mêmes motifs que l'annexe ;
19. Considérant qu'il y a lieu de le rendre conforme aux prescriptions du Code civil, afin qu'il n'y ait plus de vues intrusives sur la parcelle gauche au n° 19 ;
20. Considérant que le balcon au 1<sup>er</sup> étage gauche est supprimé pour être remplacé par un autre balcon, plus large, sur le côté droit ;
21. Considérant que ce balcon s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
22. Considérant qu'une lucarne est installée sur la toiture arrière pour servir de point d'accès vers la terrasse partagée, aménagée sur la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage ;
23. Considérant qu'aucune rehausse des murs mitoyens n'est prévue pour protéger la terrasse de vues intrusives ;
24. Considérant que des pare-vues, de type bacs à plantes, sont posés sur les côtés de la terrasse mais que ces dispositifs sont insuffisants et ne peuvent se substituer à des murs en maçonnerie ;
25. Considérant que la terrasse et les bacs dérogent au RRU en ce qu'ils dépassent en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;
26. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire l'accessibilité de celle-ci afin de la rendre conforme au code civil ;

#### Environnement :

27. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
28. Considérant que la modification de l'aménagement du jardin entraîne une imperméabilisation supplémentaire sur la parcelle et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- limiter le nombre de logements à trois unités, en privilégiant un logement duplex aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, et revoir le projet en conséquence ;
- rendre la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage arrière conforme au code civil, prévoir un recul de 1m en profondeur et verdurer les parties non accessibles ;
- rendre conforme au code civil l'escalier extérieur soit en rehaussant le mitoyen gauche (hauteur = 1,90 m), soit en prévoyant une servitude de vue notariée entre les n°17 et 19 ;
- prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*