

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/06/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue François Bossaerts 20**OBJET :** dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur 3 étages en façade arrière, aménager 1 logement supplémentaire (passer de 1 à 2), rehausser la toiture d'un étage (toiture mansardée) ajouter une lucarne en façade avant, aménager 1 terrasse aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, effectuer des travaux structurels intérieurs, effectuer des modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 09/03/2020 au 15/03/2020 et du 02/06/2020 au 09/06/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les balcons arrières donnent directement sur les jardins voisins et aucun brise-vue n'est prévu,
- il n'y a pas de dispositif permettant la récupération de l'eau alors que la superficie de la maison est doublée et celle du jardin réduite de moitié,
- la porte-fenêtre au 3<sup>ème</sup> étage invite trop facilement à accéder à la toiture qui, en plus de rester inaccessible, devrait au minimum être une toiture intensive,
- contrairement à ce que mentionne la note explicative, le projet sera source d'ombre, en particulier en hiver lorsque le soleil est plus bas ;

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

- construire une annexe sur 3 étages en façade arrière ;
- aménager 1 logement supplémentaire (passer de 1 à 2), en dérogation à l'art.3 du titre II du Règlement Communal et Régional d'Urbanisme (superficies minimales) et en dérogation à l'art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) ;
- rehausser la toiture d'un étage (toiture mansardée) ;
- ajouter une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art.12 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- ajouter 1 terrasse aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, en dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) ;
- effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression des cheminées) ;
- effectuer des modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art.7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 5 avril 1907 visant à construire une maison ;

3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 1 mars 1938 visant à construire un WC ;

4) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;

5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 duplex aux étages inférieurs de +/- 142m<sup>2</sup>, et 1 duplex aux étages supérieurs de +/-120m<sup>2</sup> ;

6) Considérant que l'extension et la terrasse du rez-de-chaussée dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et déroge dès lors au Règlement Régional d'Urbanisme ;

7) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;

8) Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle-ci récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration ;

- 9) Considérant que l'extension sur 3 étages est comprise dans les gabarits autorisables et l'escalier extérieur prévu au rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur de l'escalier autorisé voisin (n°18) ;
- 10) Considérant que les terrasses des 1er et 2ème étages ne dépassent pas les profils mitoyens et ne créent pas de vues obliques intrusives du fait de leur retrait de 60 cm par rapport aux limites mitoyennes ;
- 11) Considérant que le toit plat de l'annexe est inaccessible au 3ème étage et qu'il y a lieu de prévoir des garde-corps à l'extérieur des châssis afin d'en limiter l'accès ;
- 12) Considérant que la rehausse de la toiture est effectuée afin de créer un étage mansardé et que celui-ci est compris dans les gabarits autorisables ;
- 13) Considérant que tous les corps de cheminée sont supprimés ;
- 14) Considérant que le séjour du rez-de-chaussée déroge à la norme fixée à 20m<sup>2</sup>, sans que cela n'affecte toutefois ses qualités d'habitabilité ;
- 15) Considérant que le séjour au 2ème étage déroge à la surface d'éclairage naturelle minimale du fait que sa surface éclairante est de 3,6m<sup>2</sup> (au lieu de 4m<sup>2</sup>) mais qu'il s'agit de la situation de droit du bâtiment ;
- 16) Considérant que la lucarne ne suit pas l'alignement des travées et que cela nuit à la cohérence esthétique de la façade ;
- 17) Considérant qu'il convient de créer 2 lucarnes qui respectent les gabarits autorisables (max 2/3 de la largeur de la façade), de les aligner aux travées inférieures et respecter une surface d'éclairage suffisante ;
- 18) Considérant qu'il y a lieu de revoir les proportions de la toiture en façade avant en prévoyant une ligne de brisis qui arrive au niveau supérieur des lucarnes ;
- 19) Considérant que des tuiles foncées similaires aux tuiles de la toiture mansardée voisine sont prévues pour la partie inférieure de la toiture mansardée ;
- 20) Considérant que les châssis actuels sont en PVC, qu'ils respectent les divisions d'origine ; que le cintrage n'est pas respecté mais que celui-ci est minime ;
- 21) Considérant de plus que le PVC réduit la valeur patrimoniale et esthétique des façades et n'est pas un matériau durable et qu'il y a lieu de préférer des châssis en bois lors du prochain changement de châssis ;
- 22) Considérant que la porte d'entrée en bois est conservée ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE** modifier les plans afin de:

- prévoir des garde-corps à l'extérieur des châssis du 3<sup>ème</sup> étage afin de limiter l'accès à la plateforme inaccessible;
- créer 2 lucarnes qui respectent les gabarits autorisables (max 2/3 de la largeur de la façade), les aligner aux travées inférieures et respecter une surface d'éclairage suffisante pour la chambre ;
- revoir les proportions de la toiture en façade avant en prévoyant une ligne de brisis qui arrive au niveau supérieur des lucarnes ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle-ci récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RCU (superficie minimale)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (superficie minimale)

*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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*