

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vandebussche, 31**OBJET :** Dans un immeuble de 2 logements (R+2 à toiture plate), construire un 3^{ème} étage mansardé avec lucarne en façade avant et arrière et faire des modifications structurelles.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE : -

ENQUETE : du 02/09/2021 au 16/09/2021**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le conseil

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de 2 logements :
 - au sous-sol : maintenir les caves existantes ;
 - aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, aménager un local vélos/poussettes, maintenir le duplex existant et construire un escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, étendre le logement existant en duplex dans le 3^{ème} étage et maintenir une chambre au 2^{ème} étage, en dérogation aux RRU et RCU, Titres II, art. 10 (éclairage naturel) ;
 - au 3^{ème} étage, construire un étage sous toiture, en dérogation au RRU, Titre I, art. 6 (toiture - hauteur), comprenant une lucarne en façade et une seconde en façade arrière ;
2. Considérant que le local vélos/poussettes aménagé au rez-de-chaussée est facilement accessible depuis l'entrée et améliore l'usage de la mobilité active pour tous les occupants de l'immeuble ;
3. Considérant que la démolition de l'annexe de 11 m² dans la cour améliore la biodiversité en offrant une plus grande zone de pleine terre et que, par ailleurs, elle apporte plus de lumière à la cuisine ;
4. Considérant que la construction d'un escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage améliore grandement le confort du duplex inférieur par rapport à la situation existante en lui offrant une circulation entièrement privative ;
5. Considérant que la chambre au 2^{ème} étage en façade arrière ne dispose pas d'un éclairage suffisant et est en dérogation aux réglementations urbanistiques en vigueur mais que cette dérogation est minime et qu'elle est due à la taille des baies du bâtiment existant ;
6. Considérant que la construction de l'étage mansardé vise à transformer la typologie d'origine de l'immeuble, conçu avec toiture plate ;
7. Considérant que la construction de l'étage mansardé est en dérogation au RRU car elle dépasse l'immeuble voisin du n° 33 de plus de 3 m mais que cette dérogation est acceptable car elle se fait au niveau des toitures et qu'elle modifie peu l'ensoleillement des parcelles voisines de par son orientation, à savoir Ouest côté rue et Est côté jardin ;
8. Considérant que la construction de ce 3^{ème} étage mansardé permet d'aménager un appartement duplex avec le 2^{ème} étage et d'agrandir la superficie de celui-ci de +/- 40 m²;

9. Considérant que le matériau projeté pour cette rehausse de toiture (zinc) ne s'accorde pas avec cette typologie de rehausse de toiture et qu'il y a lieu de prévoir un brisis en ardoises et un terrasson en tuiles ;
10. Considérant que la lucarne en façade avant ne s'intègre pas avec le style de celle-ci ; que les immeubles voisins n'ont pas de lucarne en façade avant et que cette construction n'est pas essentielle au bon fonctionnement des fonctions qu'elle éclaire puisque ce sont 2 chambres secondaires ;
11. Considérant, de plus, que l'implantation de la lucarne ne s'harmonise pas avec le dessin des fenêtres aux étages inférieurs ;
12. Considérant de surcroît que les divisions asymétriques des châssis de la lucarne, les différences dans l'épaisseur de leur profil ainsi que le matériaux aluminium gris anthracite ne s'intègrent pas à l'esthétique classique et régulière de la façade existante ;
13. Considérant qu'il y a lieu de maintenir une continuité des matériaux pour les châssis en façade avant ; que ceux-ci sont constitués de bois comme à l'origine et que l'aluminium ne peut dès lors pas être autorisé pour cette lucarne ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir des ardoises pour le brisis et des tuiles pour le terrasson ;
- supprimer la lucarne en façade avant et proposer des fenêtres dans le brisis qui s'harmonisent avec la composition de la façade avant et s'alignent sur les travées des étages inférieurs.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au RRU, Titre I, art. 6 (toiture - hauteur) ;
- dérogation au RRU, Titre II, art. 10 (superficie nette éclairante) ;
- dérogation au RCU, Titre II, art. 10 (éclairage naturel) ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante 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,*