

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Artan, 117

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et une autre au 1^{er} étage, revoir l'aménagement du logement, aménager une terrasse sur une toiture plate au 1^{er} étage, installer un nouvel escalier extérieur et modifier les façades

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 09/09/2021 au 23/09/2021

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et une autre au premier étage, en dérogation au Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit constructible),
 - revoir l'aménagement de cette maison,
 - aménager une terrasse sur une toiture plate au premier étage,
 - installer un nouvel escalier extérieur,
 - modifier les façades ;

2. Vu le permis d'urbanisme délivré le 2 juin 1998 visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée en fond de parcelle et rehausser le mur mitoyen n° 36 » ;

3. Vu la situation régulière de ce bien à, savoir une maison unifamiliale ;

DEMOLITION / VOLUME

4. Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée est en grande partie démolie et que cela s'apparente à une démolition/reconstruction ;
5. Considérant que l'emprise de l'annexe au rez-de-chaussée est inchangée ; qu'elle abrite toujours un garage et l'accès à la maison ;
6. Considérant que la nouvelle annexe au premier étage permet d'avoir une chambre supplémentaire ;
7. Considérant que ces deux annexes dérogent au titre I du RRU mais que les dérogations sont infimes et que, dès lors, elles se justifient ;

TERRASSE / TOITURE PLATE

8. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au premier étage ne pose aucun problème de vues intrusives et qu'elle améliore le confort de la chambre parentale ;
9. Considérant que le nouvel escalier extérieur permet d'accéder au jardin depuis cette terrasse et inversement ;
10. Considérant que le reste de la toiture plate est aménagé en toiture verte, conformément à l'art. 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

LOGEMENT

11. Considérant que l'accès au logement a été revu et qu'il est nettement plus qualitatif ;
12. Considérant en effet qu'il est éclairé de manière naturelle et qu'il donne sur le jardin ;
13. Considérant que le garage a une superficie suffisante pour accueillir deux voitures, conformément à l'art. 16 du titre I du RCU ;
14. Considérant que la maison ainsi rénovée offre de meilleures qualités d'habitabilité ;

FACADES

15. Considérant que les modifications apportées à la façade principale de la maison s'intègrent correctement avec la partie existante ;
16. Considérant que la façade de la nouvelle annexe se veut résolument contemporaine et ne nuit pas à la typologie de la maison ;
17. Considérant que les menuiseries sont en aluminium ton blanc et les briques sont peintes en blanc également, suivant les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation ;
18. Considérant que des modifications sont apportées à la façade à front de voirie (porte d'entrée et porte de garage en aluminium ton blanc et revêtement en enduit ton blanc également) ;
19. Considérant que le mur de clôture de jardin en brique est restauré ;
20. Considérant que ces modifications ne nuisent pas au bâti existant ;
21. Considérant que la façade à front de voirie ne comporte pas 20% de baies, que cela est contraire à l'art. 9 du titre I du RRU mais que la demande de dérogation se justifie au vu de l'implantation de la maison ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION de:

- corriger la légende des matériaux concernant les façades (briques peintes en blanc).

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)

Abstention(s) : Néant

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,*

Maud DECONINCK, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*