

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Docteur Elie Lambotte, 2
OBJET : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture d'une cour au rez-de-chaussée, rehausser de deux étages supplémentaires et d'une toiture à double pente et augmenter le nombre de logements (1 vers 4 unités)

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 28/01/2022 au 11/02/2022

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale
 - mettre en conformité la fermeture d'une cour au rez-de-chaussée,
 - rehausser de deux étages supplémentaires et d'une toiture à double pente,
 - augmenter le nombre de logements (passer de 1 à 4 unités) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 octobre 1929 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 décembre 2021 ;
4. Considérant que la cour est couverte en dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
5. Considérant également que le projet déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en ce que les étages dépassent tous des 9/10^{èmes} de la superficie du terrain autorisés à la construction (100 % bâti) ;
6. Considérant toutefois qu'il s'agit d'une parcelle d'angle formant un angle aigu entre la rue Docteur Elie Lambotte et l'avenue Albert Desenfans, et que la cour existante est une cour résiduaire ;
7. Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ; et qu'en outre, en cas de rehausse, la cour se retrouverait trop enclavée pour être éclairée et qu'elle deviendrait impraticable ;
8. Considérant que le volume au 3^e étage projeté déroge à l'art. 5 du titre I du RRU en ce que la façade avant dépasse la façade voisine des deux côtés, à savoir le n° 6 de la rue Dr Elie Lambotte et le n° 12 de l'avenue Albert Desenfans ;
9. Considérant également que le volume déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que la toiture dépasse en hauteur la hauteur maximale autorisée, soit la hauteur des faîtages des 2 immeubles contigus susmentionnés ;
10. Considérant que le voisin sis au n° 6 rue Docteur Elie Lambotte suit une logique de hauteurs similaire à ses voisins jusqu'au n° 20 de la rue et que celui au n° 12 de l'avenue Albert Desenfans, quant à lui, est plus haut que ses 3 voisins de gauche ;
11. Considérant que le dépassement de hauteur de la corniche ne pose pas de problème esthétique particulier, et que la hauteur des faîtages n'implique pas une dérogation trop importante ni une ombre portée gênante pour le voisin ;
12. Considérant que le rez-de-chaussée accueille un appartement de 1 chambre et conserve le garage existant ;
13. Considérant que le logement du rez-de-chaussée déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que la chambre n'atteint pas le minimum d'éclairage naturel requis (1,89 m² au lieu de 2,83 m²) ;
14. Considérant que les plans de la situation d'origine ne détaillent pas le rez-de-chaussée mais que le 1^{er} étage montre une chambre au même endroit ;
15. Considérant dès lors que l'emplacement de la chambre est acceptable et que la demande de dérogation se justifie ;
16. Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement de 2 chambres ;
17. Considérant que le logement du 1^{er} étage déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que la chambre 1 n'atteint pas le minimum d'éclairage naturel requis (1,31 m² au lieu de 2,87 m²) ;

18. Considérant également que la chambre 2 n'atteint pas non plus le minimum d'éclairage naturel requis (1,31 m² au lieu de 2,53 m²) ;
19. Considérant toutefois que les plans de construction de la maison indiquent qu'il s'agit d'une situation d'origine ;
20. Considérant qu'un balcon d'angle est ajouté ; que son volume est conforme et qu'il permet d'offrir un espace extérieur au logement ;
21. Considérant que le 2^{ème} étage est un nouveau volume qui copie les étages inférieurs en superficie et en matériaux ;
22. Considérant qu'un logement de 2 chambres est ajouté au 2^{ème} étage et qu'il est pratiquement identique au logement du 1^{er} étage, à la différence que les fenêtres des chambres sont plus grandes ;
23. Considérant toutefois que les chambres dérogent toujours à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum d'éclairage naturel requis (2,36 m² en lieu et place de 2,87 m² pour la chambre 1 et 2,36 m² en lieu et place de 2,53 m² pour la chambre 2) ;
24. Considérant toutefois que la dérogation est due à la création de baies alignées sur les travées existantes et que, dès lors, celle-ci est acceptable ;
25. Considérant qu'un balcon d'angle est également ajouté, identique à celui du 1^{er} étage ;
26. Considérant que le 3^{ème} étage est un nouveau volume qui s'élargit dans toutes les directions, en porte-à-faux, et qui simplifie le langage architectural des niveaux inférieurs
27. Considérant toutefois que si le porte-à-faux pratiqué sur l'angle donnant dans la rue Dr Elie Lambotte se raccroche visuellement aux nouveaux balcons, celui pratiqué du côté de l'avenue Albert Desenfans ne répond à aucun élément des niveaux inférieurs, et qu'il s'écarte de façon trop importante de l'alignement des façades de la rue existante ;
28. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le porte-à-faux au 3^{ème} étage du côté de l'avenue Albert Desenfans et de respecter l'alignement des façades existantes ;
29. Considérant que le porte-à-faux du côté de la rue Dr Elie Lambotte quant à lui est acceptable, bien que la ligne de départ de son écartement se situe trop à droite de l'alignement aux balcons inférieurs ;
30. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le point de départ du porte-à-faux du côté de la rue Dr Elie Lambotte en l'alignant parfaitement à la ligne du balcon situé en-dessous de celui-ci ;
31. Considérant que cet étage accueille 4 chambres d'un logement en duplex avec les combles et qu'il répond aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme ;
32. Considérant que les combles sont aménagés en séjour et cuisine du duplex et qu'ils répondent également aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme ;
33. Considérant que la toiture ne couvre pas toute la superficie de l'étage et que, sur la partie restante, est aménagée une terrasse qui n'implique aucune vue intrusive vers les parcelles voisines ;
34. Considérant que le reste de la toiture plate est aménagée en toiture verte intensive ;
35. Considérant que les espaces communs accueillent un local pour vélos et poussettes divisé en 3 parties aménagées entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
36. Considérant que, d'après l'avis du SIAMU, il n'est pas possible de ranger des vélos ou des poussettes dans le hall d'entrée et que les locaux vélos doivent être compartimentés ; que tel n'est le cas ni au rez-de-chaussée ni au sous-sol ;
37. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une solution en adéquation avec ces recommandations ;
38. Considérant que des caves sont proposées en nombre suffisant en sous-sol ;
39. Considérant que les châssis dérogent à l'art. 7 du titre I du RCU en ce qu'ils sont modifiés sans reprendre les formes et divisions d'origine ;
40. Considérant toutefois que les châssis projetés jusqu'au 2^{ème} étage inclus sont cohérents dans leurs dessins ;
41. Considérant que les châssis du 3^{ème} étage ne respectent ni les matériaux de la façade d'origine ni le style des châssis proposés aux étages inférieurs mais que cela se fait dans une logique de démarcation de l'existant par rapport à l'ajout contemporain ;
42. Considérant que le 2^{ème} étage est réalisé, en alternance, avec un enduit rappelant l'enduit existant aux étages inférieurs dans une brique rappelant celle utilisée aux étages inférieurs également ;
43. Considérant que le 3^{ème} étage, quant à lui, n'est réalisé qu'en enduit mais que cela se fait dans une logique de démarcation de l'existant par rapport à l'ajout contemporain ;

44. Considérant que les balcons et la ligne de rive de la nouvelle toiture sont réalisés en métal blanc et que, bien que ce matériau diffère du reste de la façade, il est léger et permet de souligner l'ajout contemporain sur une architecture existante ;
45. Considérant que la ligne de rive possède une ligne contrastée par rapport à l'enduit blanc, mais que celle-ci est trop discrète et qu'il y a lieu de l'accentuer en épaisseur, en contraste et en relief ;
46. Considérant que la porte d'entrée est restaurée et peinte dans les mêmes teintes que les châssis ;
47. Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte sectionnelle isolée mais que les matériaux de revêtement ne sont pas précisés ;
48. Considérant que, dans un souci de cohérence avec le reste de la façade, la porte de garage devra être réalisée en bois ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le porte-à-faux au 3^{ème} étage du côté de l'avenue Albert Desenfans et de respecter l'alignement des façades existantes ;
- revoir le point de départ du porte-à-faux du côté de la rue Dr Elie Lambotte en l'alignant parfaitement à la ligne du balcon situé en-dessous de celui-ci ;
- accentuer en épaisseur, en contraste et en relief la ligne de rive ;
- proposer une solution répondant aux recommandations du SIAMU concernant les locaux vélos et poussettes ;
- réaliser la porte de garage en bois.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RCU (implantation et gabarit des terrains d'angle)
- dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU – (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*