

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue William Degouve de Nuncques, 31
OBJET : dans une maison unifamiliale, démolir la toiture existante, rehausser la maison de deux étages et un mur mitoyen, aménager une terrasse au troisième étage et modifier les façades, mettre en conformité l'ajout d'un auvent et le remplacement de la porte d'entrée

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation
AUTRE(S) : -

ENQUÊTE : du 25/08/2022 au 08/09/2022

RÉACTIONS : 1

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- L'aménagement d'une terrasse envisagée au troisième et dernier étage inquiète le voisin du 49 sis rue Aimé Smekens, quant au risque de créer un vis-à-vis direct ;
- Il apparaît, que ce dernier étage sera occupé en pièce de vie, suscitant le questionnement de savoir si la maison devient une unifamiliale ou bifamiliale, qui entrainera davantage des nuisances sonores et visuelles.

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir la toiture existante,
 - rehausser la maison de deux étages,
 - rehausser un mur mitoyen en dérogation à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen non conforme) ;
 - aménager une terrasse au troisième étage,
 - modifier les façades ;
 - mettre en conformité :
 - o l'ajout d'un auvent,
 - o le remplacement de la porte d'entrée ;

HISTORIQUE DES PERMIS D'URBANISME :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 4 août 1949 visant à « construire un immeuble » ;
3. Vu la situation régulière de ce bien à savoir une maison unifamiliale ;

DÉMOLITION:

4. Considérant que le projet nécessite la démolition de la toiture existante ;

VOLUME:

5. Considérant que la rehausse sur deux niveaux et la terrasse au troisième étage s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant que le brise-vue s'apparente à une rehausse du mur mitoyen et que cette rehausse n'est pas conforme à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
7. Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
8. Considérant les plans existants représentent bien la situation de droit à l'exception de l'auvent en façade arrière ;
9. Considérant que l'auvent (en pvc) est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il ne porte pas atteinte au voisinage direct ;

LOGEMENT :

10. Considérant que la présente demande vise à agrandir la maison ;
11. Considérant que la maison ainsi rénovée offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

TERRASSE :

12. Considérant qu'une terrasse est aménagée au troisième étage et qu'elle améliore le confort de cette maison ;
13. Considérant qu'un pare-vue est prévu afin d'éviter toute vue intrusive sur une des parcelles voisines ;
14. Considérant cependant que du fait de la situation de l'immeuble (à proximité d'un angle de l'îlot) cette terrasse pourrait engendrer des nuisances pour le voisinage (problème de vis-à-vis, nuisances sonores en l'intérieur d'îlot) ; d'autant plus qu'elle agrmente une pièce de vie et non une pièce de nuit ;
15. Considérant enfin que cette maison dispose déjà d'un espace extérieur au niveau du rez-de-chaussée (jardinet) ;
16. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il n'est pas souhaitable d'aménager cette terrasse ;

DIVERS:

17. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
18. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
19. Considérant que l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;

ZONE DE REcul :

20. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la zone de recul ;

FACADE ARRIERE :

21. Considérant que la façade arrière est rehaussée et que les baies assurent un bon apport en éclairage naturel ;

FACADE AVANT :

22. Considérant que la façade avant est rehaussée sur deux niveaux ce qui modifie profondément les caractéristiques urbanistiques de cette maison ;
23. Considérant que le revêtement du 2^e étage est en briques (briques similaires à la brique existante), mais qu'il n'en va pas de même pour le 3^e étage ;
24. Considérant en effet que le revêtement est en zinc, ce qui s'apparente à une toiture et qu'il serait dès lors préférable de prévoir cet étage en retrait ;
25. Considérant par ailleurs que le traitement du deuxième étage diffère de celui du premier étage du fait que les baies ne sont pas inscrites dans un cadre et que les trumeaux ne sont pas réalisés dans le même matériau ;
26. Considérant que si le rez-de-chaussée et l'étage « toiture » peuvent être traités de manière différente, il faudrait prévoir un traitement plus homogène des deux autres étages ;
27. Considérant que la multiplicité des matériaux utilisés pour les menuiseries extérieures nuit à l'esthétique de la façade avant ;
28. Considérant que certains matériaux mentionnés sur la façade projetée sont erronés et que la légende des matériaux est incomplète (manque le matériau des châssis au 2^e étage) ;
29. Considérant que la porte en place n'est pas celle d'origine (porte en PVC ton blanc) et qu'elle ne respecte pas la typologie de l'immeuble ;
30. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant manque de cohérence et qu'elle n'est pas acceptable telle qu'elle ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- dessiner l'auvent sur les vues en plan,
- ne pas aménager la terrasse au 3e étage et aménager la toiture plate en toiture verte,
- prévoir un retrait de minimum 1 mètre (côté voirie) pour le dernier étage, adapter l'escalier interne et revoir le dernier étage en conséquence,
- mentionner sur le plan d'implantation que la zone de recul est hors demande,
- proposer une façade avant harmonieuse où le 2e étage est la réplique du 1er étage (baie, encadrement, matériaux et couleur des châssis), les châssis sont d'un seul matériau et d'une seule couleur et la porte d'entrée s'inspire du modèle d'origine et est en bois,
- adapter la légende des matériaux.

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*