

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023****DEMANDEURS :**

**LIEU :** Rue Emile Wittmann, 35  
**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, construire une lucarne dans le versant avant, réaménager le logement existant et isoler la façade arrière

**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 29/09/2023 au 13/10/2023

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant ;
  - construire une lucarne en façade avant,
  - réaménager le logement existant, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante dans les combles) et à l'art. 12 du Titre II du RCU (ventilation),
  - isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juin 1933 en vue de "construire une maison, atelier et écurie" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 avril 1954 en vue de "ajouter une annexe au 1<sup>er</sup> [étage]" ;
4. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 29 mars 1957 en vue de "transformer la façade et l'intérieur au rez-de-chaussée" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 5 avril 2016 en vue de "à l'arrière d'une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée" ;

**SITUATION LICITE :**

6. Vu la confirmation du 23 décembre 2022 attestant de l'existence d'un logement ;

**SITUATION PROJETEE :**

7. Considérant que la demande vise à ajouter deux chambres et une salle de bain au niveau des combles ;
8. Considérant que, au sous-sol, des caves, une zone de rangement et une buanderie sont prévus ;
9. Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie ; que, en partie avant, le châssis fixe crée un manque de ventilation naturelle, ce qui nuit à leur habitabilité ;
10. Considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueille les espaces de nuit et qu'ils ne soulèvent aucune objection ;
11. Considérant que les combles au 2<sup>ème</sup> étage deviennent habitables et accueillent donc deux chambres et une salle de bain ; que ces espaces respectent les normes d'habitabilité ;
12. Considérant qu'un escalier intérieur relie la chambre arrière à l'espace sous toiture (coin rangement/zone de jeu) ; que ce dernier n'est pas conforme au RRU et au RCU en ce qu'il ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ; qu'il y a dès lors lieu de le maintenir comme local non-habitable ;
13. Considérant que la lucarne projetée en partie avant s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'amener plus de confort et de luminosité dans la chambre ;

14. Considérant toutefois qu'elle sera fort visible depuis l'espace public et donc qu'il convient de l'intégrer dans le pan de la toiture et de bisauter son encadrement ;
15. Considérant que la façade arrière est isolée afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur (14c m) et en hauteur le gabarit voisin le plus profond au n° 33 ; que cette dérogation est néanmoins minime et est donc acceptable ;

**FAÇADES :**

16. Considérant que, en façade avant, la porte d'entrée ne correspond pas au modèle d'origine ; que, toutefois, celle-ci est en bois et s'intègre à la composition de la façade ;
17. Considérant que le châssis au rez-de-chaussée ne dispose pas d'imposte tel qu'en situation de droit ; que, au 1<sup>er</sup> étage, le châssis de droite et celui en partie centrale ne respectent pas la division d'origine (bipartite) ; toutefois que la proposition ne nuit pas à la composition de la façade avant ;
18. Considérant que la lucarne avant en « anthra-zinc » de teinte gris anthracite s'accorde aux tonalités présentes en façade avant ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Intégrer la lucarne dans le pan de la toiture et bisauter l'encadrement de la lucarne ;
- indiquer l'espace sous toiture comme étant un local non-habitable ;

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 - hauteur)

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*