

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Guillaume Kennis 27**OBJET :** dans une maison unifamiliale, démolir la toiture à versants du bâtiment principal, rehausser le bâtiment avant d'un étage, construire une annexe au bâtiment arrière ainsi qu'une lucarne, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3), effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager une terrasse sur un toit plat au premier étage et modifier la façade avant (enduit sur isolant)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 10/10/2019 au 24/10/2019**REACTIONS :** 0**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 la toiture à versants du bâtiment principal ;
 - rehausser le bâtiment avant d'un étage ;
 - construire une annexe au bâtiment arrière en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - construire une lucarne en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (lucarne hors gabarit) ;
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3) en dérogation au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (local vélos/poussettes non-conforme) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier internes, nouveau plancher, percements de mur porteur,...) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au premier étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - modifier la façade avant (enduit sur isolant) en dérogation au RRU, titre I, art. 10 (saillie non-conforme) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 9 mai 1905 visant à construire une maison avec écurie ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 30 août 1907 visant à construire un hangar ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 10 mai 1912 visant à surélever d'un étage ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 6 septembre 1983 visant à établir un garage au rez-de-chaussée, couvrir la cour et effectuer des transformations intérieures ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 21 septembre 1999 visant à construire une cave entre les bâtiments avant et arrière et modifier la porte-fenêtre de l'arrière-bâtiment ;
- 7) Vu la confirmation du 13 septembre 2019 attestant de l'existence d'un seul logement ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend un appartement de 173m², un appartement de 114m² et un studio de 40m² ;

Généralités

- 9) Considérant que la toiture à versants du bâtiment principal est démolie afin de rehausser le bâtiment avant d'un étage et que la rehausse se fait dans les gabarits autorisables ;
- 10) Considérant que le bâtiment avant projeté est un R+3 en lieu et place du R+2 avec toiture à versants ;
- 11) Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de 3 maisons mais qu'elles ne présentent pas un intérêt architectural justifiant leur maintien ;
- 12) Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes (végétalisées) ;
- 13) Considérant que le problème de vis-à-vis est réglé par l'organisation interne du logement qui s'étend dans l'arrière bâtiment (cage d'escalier) ;

Logement 1

- 14) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans l'arrière-bâtiment, qu'il offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il a la jouissance du jardin ;
- 15) Considérant qu'un escalier est installé dans une nouvelle annexe en intérieur d'îlot ;
- 16) Considérant que cette annexe déroge au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme au regard des constructions mitoyennes mais qu'elle ne nécessite qu'une rehausse minime du mur mitoyen gauche ;
- 17) Considérant qu'il ne semble pas possible d'intégrer l'escalier sans cette extension ;
- 18) Considérant que la lucarne en façade arrière ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle permet à ce logement de disposer d'une seconde chambre confortable avec vue sur le jardin ;
- 19) Considérant que la salle de bain est assez loin des chambres mais qu'il n'est pas possible de l'aménager dans le bâtiment arrière étant donné sa superficie au sol ;

Logement 2

- 20) Considérant que le studio est qualitatif ;
- 21) Considérant qu'une terrasse est prévue pour ce logement, qu'elle déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage direct et qu'elle participe à la qualité du logement projeté ;

Logement 3

- 22) Considérant que le duplex, qui s'étend du 2^{ème} au 3^{ème} étage offre lui aussi de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 23) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 24) Considérant que chaque logement comprend une cave privative ;
- 25) Considérant que le projet prévoit bien un local vélo/poussettes mais qu'il déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'il n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements demandé ;
- 26) Considérant que les caves privatives étant très grandes, les poussettes pourraient y être rangées ;
- 27) Considérant que toutes les façades sont isolées par l'extérieur afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- 28) Considérant que si l'isolation par l'extérieur ne pose pas problème pour la façade arrière du bâtiment avant et les façades du bâtiment arrière, il n'en va de pas de même pour la façade à rue ;
- 29) Considérant que l'isolation de la façade à rue déroge à l'art. 10 du titre I du RRU du fait qu'elle se fait sur toute la largeur de la façade ;
- 30) Considérant que l'ensemble des châssis ainsi que la porte d'entrée sont en PVC, ton noir et que ce matériau n'est pas approprié en façade avant pour un projet qui se veut durable ;
- 31) Considérant que les baies aux étages sont modifiées afin de proposer une façade qui se veut résolument contemporaine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- mettre le WC du rez-de-chaussée dans l'autre sens afin d'agrandir le local vélo ;
- ne pas isoler la façade avant par l'extérieur ;
- proposer un matériau durable pour les menuiseries extérieures de la façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (Profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- Art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (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,

Maud DECONINCK, Représentante de la Commune,

Valérie PIERRE, Représentante de la Commune,

Benjamin LEMMENS, Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,