

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue André Van Hasselt 20**OBJET :** dans une maison unifamiliale, démolir une véranda, construire une annexe, démolir et reconstruire une toiture et construire une lucarne en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle
AUTRE : dans le périmètre de protection d'un bien classé : « Immeuble (façade avant et toiture), Rue André Van Hasselt, 34, Classement comme Monument », AG du 04/06/2009

du 06/03/2020 au 15/03/2020 et du 02/06/2020 au 06/06/2020

ENQUETE :**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, démolir une véranda, construire une annexe, démolir et reconstruire une toiture et construire une lucarne en façade arrière ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 16 septembre 1898 visant à construire une maison ;
- 3) Considérant qu'une véranda est démolie au rez-de-chaussée surbaissé pour faire place à une annexe sur deux niveaux ;
- 4) Considérant que l'annexe déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le mitoyen le moins profond (3,14m) au niveau du 1^{er} étage mais que pour autant la dérogation est minime et qu'elle n'implique pas de nuisances particulières sur le voisinage ;
- 5) Considérant que le rez-de-chaussée surbaissé est aménagé en caves, en salle de bain et en vestibule, et que 3 marches sont créées à l'extérieur pour mener à la terrasse ;
- 6) Considérant que l'annexe permet d'étendre la salle à manger et la cuisine au rez-de-chaussée surélevé et de lui apporter une connexion visuelle avec le jardin ;
- 7) Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur, ce qui réduit l'ouverture de certaines baies et entraîne une dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que la chambre 2 n'atteint pas la surface d'éclairage minimale requise (2,4m² en lieu et place de 2,8m²) ;
- 8) Considérant toutefois que la dérogation est minime, que l'isolation de la façade arrière permet d'apporter plus de confort à la chambre, et que dès lors, elle est acceptable ;
- 9) Considérant qu'une lucarne est créée en façade arrière et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables mais que celle-ci s'avère insuffisante pour l'éclairage de la chambre 3 qui déroge à l'art. 10 du titre II du RRU (1,80m² de surface d'éclairage en lieu et place de 2,92m²) ;
- 10) Considérant cependant que cette dérogation est autorisable pour une maison unifamiliale contenant plusieurs chambres à coucher ;
- 11) Considérant que le reste des espaces de la maison disposent globalement de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 12) Considérant que la terrasse minérale est en partie supprimée afin de permettre au jardin de retrouver de la pleine terre et que des bacs pour culture potagère sont installés dans le jardin, sans créer de nuisances particulières ;
- 13) Considérant que la maison se trouve dans le périmètre de la maison Devalck, une habitation composée de deux maisons de style Art Nouveau datée de 1900, classée comme ensemble depuis le 4 juin 2009 ;
- 14) Considérant que la maison faisant l'objet du projet est de style éclectique et qu'elle dispose d'éléments de patrimoine bien conservés et représentatifs du style, que sont la corniche, la porte d'entrée, les ferronneries et les châssis en bois moulurés ;

- 15) Considérant que le projet vise à supprimer les châssis existants, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, pour les remplacer par des châssis en aluminium qui bien que respectant les divisions d'origine, ne sont pas moulurés et appauvrissent dès lors grandement l'esthétique de la façade ;
- 16) Considérant dès lors qu'il y a lieu de privilégier la conservation des châssis existants et si cela ne s'avère pas possible, de proposer des châssis en bois à l'identique ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- conserver des châssis en bois à l'identique en façade avant ;
- dessiner les ferronneries sur les plans de la façade avant ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU, Titre I, Art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne
- RRU, Titre II, Art. 10 - Eclairage naturel

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*