

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Emmanuel Hiel 31**OBJET :** diviser une maison unifamiliale en 2 logements et construire des lucarnes (façades avant et arrière), modifier les châssis en façade avant et construire une annexe au 1^{er} étage avec rehausse des murs mitoyens (gauche et droite)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 07/09/2020 au 21/09/2020**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, diviser en 2 logements et construire des lucarnes (façade avant et arrière), modifier les châssis en façade avant, avec construction d'une annexe au 1^{er} étage avec rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite :
 - au sous-sol, aménager un local poubelle, caves privatives ;
 - au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, aménager un appartement de 117.5m² avec une salle de bain en cave, construire une escalier hélicoïdale, salle à manger en dérogation au Titre II, art. 10 du RCU (éclairage naturel) ;
 - au 1^{er} étage, construire une annexe de +/-12m² en dérogation au Titre I, art. 4 du RRU avec rehausse du mur mitoyen de gauche (1.80m de hauteur sur 2.30m de profondeur) et de droite (1.80m de hauteur sur 1.60m de profondeur) ;
 - démolition de l'annexe WC ;
 - au 2^{ème} étage et combles, aménager un appartement 115m² ;
 - construire une lucarne (4^{ème} étage) en façade avant en dérogation au RCU, Titre I, art. 12 3 ;
 - construire une lucarne (4^{ème} étage) en façade arrière ;
 - modifier les châssis en façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 7 ;
- 2) Considérant que la superficie de la maison existante est de 222m² et que la demande porte sa superficie à 247m² ;
- 3) Considérant que la construction de l'annexe au 1^{er} étage déroge au Titre I, art. 4 du RRU car elle dépasse le voisin le plus profond de 1m60 et qu'elle entraîne des rehausses de mur mitoyen de gauche et de droite et qu'il y a lieu de limiter son emprise en diminuant son gabarit ;
- 4) Considérant que la création de la lucarne en façade avant, en partie supérieure de la toiture déroge au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 12, 3° qui impose l'implantation de la lucarne dans la partie inférieure du versant de la toiture;
- 5) Considérant que la lucarne en façade arrière dénature elle aussi la typologie de la toiture ;
- 6) Considérant cependant que l'éclairage de la salle à manger aménagée dans la pièce du milieu au rez-de-chaussée est insuffisant et donc déroge au Titre II, art. 10 du RCU (éclairage naturel) mais que cet aménagement se fait au profit d'une cuisine en relation directe avec le jardin, ce qui apporte un certain confort et que donc la dérogation est autorisable;
- 7) Considérant que la création de la salle de bain au 1^{er} étage empiète sur le palier de la cage d'escalier du 1^{er} étage, ce qui dénature les espaces d'origine et réduit le passage dans la zone de circulation en cas de déménagement, ce qui réduit l'habitabilité du logement aménagé aux étages supérieurs;

- 8) Considérant que les aménagements proposés pour le duplex inférieur ne sont pas fonctionnels et dénaturent également les espaces d'origine ;
- 9) Considérant que la modification des châssis en façade avant au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages est en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 7 car ils n'ont pas été changés dans le respect des matériaux (PVC au lieu de bois) et dans le respect des divisions, ce qui dénature fortement l'esthétique de cet immeuble;
- 10) Considérant qu'un bardage PVC recouvre la corniche d'origine et qu'il y a lieu de dégager le bardage et de restaurer la corniche ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- diminuer la grandeur de l'annexe au 1^{er} étage en profondeur et en hauteur afin de limiter les nuisances sur les immeubles voisins de gauche et de droite ;
- revoir l'aménagement du logement triplex -1/0/+1 afin de respecter les espaces d'origine ;
- respecter la taille du palier de l'escalier au niveau du 1^{er} étage ;
- ne pas construire de lucarne ni en façade avant, ni en façade arrière ;
- changer les châssis en façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages par des châssis en bois dans le respect des divisions d'origine et d'éventuellement proposer des barres d'appuis dans le style de la maison afin de sécuriser les fenêtres ;
- dégager la corniche du bardage PVC et restaurer celle-ci.

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) ;
- dérogation au Titre II, art. 10 du RCU (éclairage naturel).

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*