

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Renkin, 35

**OBJET :**

Dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la construction d'une extension au rez-de-chaussée droit et la modification esthétique en façade avant, aménager le bâtiment en maison bifamiliale, construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage, rehausser la toiture arrière par un volume sur 2 niveaux, aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage et effectuer des travaux structurels intérieurs.

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 09/09/2021 au 23/09/2021

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
  - mettre en conformité :
    - la construction d'une extension au rez-de-chaussée droit, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (profondeur de construction),
    - la modification esthétique en façade avant (châssis en PVC, lucarnes sans impostes),
  - aménager le bâtiment en maison bifamiliale,
  - construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur de construction),
  - rehausser la toiture arrière par un volume sur 2 niveaux, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur de construction),
  - aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hauteur de construction),
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baies) ;
2. Vu l'autorisation du 16 avril 1897 visant à "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1958 visant à "construire un WC au 1<sup>er</sup> étage" ;
4. Vu le permis de bâtir du 19 novembre 1971 visant à "ajouter une annexe au rez-de-chaussée" ;
5. Vu la confirmation du 27 janvier 2020 attestant de l'existence de trois logements ;
6. Considérant que la demande vise à réduire le nombre de logements d'une unité ;
7. Considérant que la nouvelle répartition comprend alors 2 logements, à savoir un duplex 3 chambres et un duplex 2 chambres ;
8. Considérant que cette intervention s'accompagne d'une augmentation des volumes en façade arrière ;
9. Considérant qu'un petit volume comblant la partie du rez-de-chaussée droit a été érigé sans autorisation préalable; que cette extension déroge en profondeur mais qu'elle n'entraîne pas de nuisance vu sa faible hauteur;
10. Considérant qu'une extension est également prévue au 1<sup>er</sup> étage gauche ;
11. Considérant que l'annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur et en hauteur le gabarit de droite ;

12. Considérant que le dépassement en profondeur est peu important et vise à s'aligner sur l'annexe existante au rez-de-chaussée ; que cette dernière prend appui sur un mur déjà présent, ce qui ne nécessite pas de rehausse mitoyenne supplémentaire ;
13. Considérant qu'un escalier hélicoïdal est placé entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage afin de faire de ces deux niveaux un duplex 3 chambres ;
14. Considérant que deux des chambres sont prévues dans la pièce avant du 1<sup>er</sup> étage ; que le cloisonnement envisagé ne permet pas l'aménagement en mobilier de manière aisée ; qu'il serait dès lors préférable de maintenir la séparation existante pour créer une salle d'eau attenante ou d'en faire une chambre unique aux grandes dimensions ;
15. Considérant que les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont rassemblés afin de créer un duplex 2 chambres ;
16. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 2<sup>ème</sup> niveau est conforme au Code civil et fournit un espace extérieur à ce logement ;
17. Considérant que le versant de toiture arrière est rehaussé par un volume sur 2 niveaux ;
18. Considérant que ce volume dépasse en hauteur les gabarits mitoyens et notamment les corniches voisines ;
19. Considérant que cette intervention est inadaptée par rapport à ce type d'habitation, de taille réduite, et constitue un rehaussement excessif des gabarits en intérieur d'îlot ;
20. Considérant que le rehaussement du versant arrière de cette toiture pourrait constituer une solution plus appropriée ;
21. Considérant qu'un versant aligné sur le voisin de gauche et couplé à une lucarne pourrait toujours permettre l'aménagement d'une chambre dans la partie arrière de la toiture ;
22. Considérant que les lucarnes en façade avant ne comportent plus d'impostes au niveau des châssis mais que cette situation ne dénature pas le style de cette bâtisse ;
23. Considérant par contre que le matériau prévu pour les châssis côté rue est du PVC ; qu'ils sont donc peu qualitatifs et qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine ;
24. Considérant que, afin de maintenir une homogénéité avec les habitations environnantes, il y a lieu de prévoir des ferronneries en noir plutôt qu'en blanc ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- dans la partie avant au 1<sup>er</sup> étage, maintenir le cloisonnement existant (pour une éventuelle salle d'eau) ou faire une seule grande chambre ;
- ne pas rehausser la toiture arrière mais prévoir un versant ne dépassant pas le voisin de gauche (n° 37) et une lucarne en façade arrière ;
- proposer des châssis en façade à rue reprenant les caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions,...)
- prévoir des ferronneries de couleur noire

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(s) : -

*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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*