

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Vondel 67

OBJET :

dans une maison unifamiliale, construire une annexe et deux lucarnes, revoir son aménagement et celui de la zone de cours et jardins, modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 03/06/2022 au 17/06/2022

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 :
 - construire une annexe en dérogation à l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit),
 - construire deux lucarnes dont une en dérogation à l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (lucarne un peu trop large),
 - revoir son aménagement,
 - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins en dérogation à l'art.13 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art.39 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (terrasse non-conforme),
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

Historique des permis :

2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 29 mars 1892 visant à construire une maison (en fait 3) ;

3) Vu la situation régulière de ce bien à savoir une maison unifamiliale ;

Généralités :

4) Considérant que la présente demande vise à agrandir cette maison unifamiliale ;

Démolition :

5) Considérant que le projet prévoit la démolition d'une annexe non couverte par un permis valable ;

Volume :

6) Considérant que le profil mitoyen droit, tel que dessiné, représente la situation de fait et non de droit ;

7) Considérant que la nouvelle annexe déroge à l'art.4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

8) Considérant qu'elle déroge également à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que l'annexe dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

9) Considérant qu'elle porte atteinte à la parcelle voisine n°65 en l'enclavant et en lui réduisant son apport en éclairage naturel (le matin) ;

10) Considérant que les demandes de dérogation concernant cette annexe sont excessives et ne sont pas justifiées ;

11) Considérant que la lucarne en façade avant déroge à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle fait un peu plus des $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade ;

12) Considérant par contre que celle en façade arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Logement :

13) Considérant que l'extension vise à aménager deux chambres supplémentaires et deux salles de douche mais qu'une partie de l'annexe ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;

- 14) Considérant que l'éclairage des deux nouvelles chambres n'a pas pu être vérifié étant donné les incohérences de la hauteur de ces châssis (cfr. coupe et façade arrière) ;
- 15) Considérant que la nouvelle annexe nuit aux qualités d'habitabilité du rez-de-chaussée en réduisant la hauteur sous plafond de la pièce arrière et en limitant l'apport en éclairage naturel du rez-de-chaussée ;
- 16) Considérant que la nouvelle annexe prive une pièce d'origine de tout apport en éclairage naturel ;
- 17) Considérant qu'il en ressort que le programme est excessif pour cette maison de 188,14m² ;

Zone de cours et jardins :

- 18) Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la zone de cours et jardins et qu'elle déroge aux règlements en vigueur du fait que la moitié du jardinet n'est pas en pleine terre et planté ;
- 19) Considérant cependant que la dérogation est légère et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;

Façade avant :

- 20) Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant ;
- 21) Considérant que l'unique permis délivré (1892) est lacunaire en ce qui concerne les menuiseries extérieures mais qu'il atteste que ce bâtiment forme avec le numéro 65 un ensemble architectural ;
- 22) Considérant que les châssis sont remplacés et qu'ils sont en bois ton blanc ;
- 23) Considérant cependant qu'ils ne respectent pas la division type des châssis de cette époque et que la division proposée n'est pas cohérente avec celle du n°65 ;
- 24) Considérant que la division au rez-de-chaussée devrait être tripartite, que la porte-fenêtre devrait avoir une allège pleine et que les châssis devraient avoir une imposte vitrée ;
- 25) Considérant que la porte d'entrée d'origine présente des qualités patrimoniales et qu'elle est bien maintenue ;
- 26) Considérant que la création d'une lucarne avant constitue une rupture dans la continuité de ces 2 bâtisses contigües ;
- 27) Considérant qu'afin de préserver cet ensemble architectural, il y a lieu de ne pas construire de lucarne en façade avant ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*