

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022**DEMANDERESSE :****LIEU :**

Rue Guillaume Kennis, 27

OBJET :

dans un bâtiment comprenant trois logements et un garage, maintenir la toiture à versants du bâtiment avant, ajouter une lucarne rentrante, aménager un patio, étendre le duplex inférieur dans une partie du sous-sol, revoir l'aménagement des trois logements, agrandir une terrasse au 1^{er} étage et en aménager une autre en toiture avec des pare-vues, modifier les façades (modification du permis d'urbanisme du 7 janvier 2020)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 16/06/2022 au 30/06/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

La demanderesse

L'architecte

Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la demande de permis précédente, introduite le 25/02/2020 par l'ancien propriétaire en vue de construire une annexe au bâtiment arrière et d'aménager une terrasse au 1^{er} étage, inquiétait déjà fortement les propriétaires du n° 31 ;
- la nouvelle demande, datant du 22/01/2022, cause à nouveau préjudice par rapport à l'agrandissement de la terrasse qui réduira davantage l'apport en lumière et créera un vis-à-vis direct ;
- l'aménagement des deux logements supplémentaires suscite une inquiétude quant à ces nuisances qui ne pourront que s'amplifier.

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements et un garage :

- maintenir la toiture à versant du bâtiment avant,
- ajouter une lucarne rentrante et y aménager une terrasse,
- aménager un patio,
- revoir l'aménagement du triplex (ancien duplex), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage séjour non-conforme),
- revoir l'aménagement du studio, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (chambre et séjour non-conformes) et à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC sans sas),
- revoir l'aménagement du duplex supérieur,
- agrandir une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
- modifier les façades (modification du permis d'urbanisme du 7 janvier 2020) ;

Historique des permis :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 9 mai 1905 visant à « construire une maison avec écurie » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 30 août 1907 visant à « construire un hangar » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 10 mai 1912 visant à « surélever d'un étage » ;
5. Vu le permis de bâtir délivré le 6 septembre 1983 et visant à « établir un garage au rez-de-chaussée, couvrir la cour et effectuer des transformations intérieures » ;

6. Vu le permis d'urbanisme délivré le 21 septembre 1999 et visant à « construire une cave entre les bâtiments avant et arrière et modifier la porte-fenêtre de l'arrière-bâtiment » ;
7. Vu le permis d'urbanisme délivré le 7 janvier 2020 et visant à « 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) » ;

Généralités :

8. Considérant que le nombre de logements au sein de cet immeuble est inchangé (trois logements) ;
9. Considérant que la nouvelle répartition comprend un triplex, un duplex et un studio ;

Volume/terrasse :

10. Considérant que le projet prévoit la création d'un patio qui s'implante au-delà des gabarits autorisables ;
11. Considérant cependant qu'il n'a aucun impact sur le voisinage et qu'il améliore les qualités d'habitabilité du logement concerné ;
12. Considérant que la terrasse du studio est légèrement agrandie ; qu'elle n'engendre pas de vues intrusives sur les parcelles voisines et qu'elle améliore le confort du logement concerné ;
13. Considérant que, au vu de la superficie de la terrasse et du patio (sur deux niveaux), les logements ne devraient pas se gêner l'un l'autre ;
14. Considérant qu'une lucarne rentrante est projetée pour le duplex supérieur ;
15. Considérant que la lucarne rentrante s'implante dans le versant arrière de la toiture et qu'elle permet d'accéder à la nouvelle terrasse ;

Logement 1 :

16. Considérant que duplex inférieur, qui s'étend déjà dans le bâtiment arrière, s'étend en plus dans une partie du sous-sol ;
17. Considérant que la chambre principale présente un léger déficit en éclairage naturel qui ne nuit pas à son habitabilité ;
18. Considérant que le logement dispose d'un accès privatif vers son sous-sol (cave, bureau et zone spa) ;

Logement 2 :

19. Considérant que l'aménagement du studio au 1^{er} étage relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte ; que ces locaux considérés isolément ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables mais que cet aménagement permet d'isoler l'espace nuit de l'espace de vie, lui conférant ainsi plus d'intimité ;

Logement 3 :

20. Considérant que le duplex supérieur offre toujours de bonnes qualités d'habitabilité et que son confort est amélioré du fait de l'aménagement d'une terrasse ;

Parties communes :

21. Considérant que le local vélos/poussettes est inchangé ;
22. Considérant que le triplex dispose d'un accès privatif à ses caves ;
23. Considérant que l'accès au sous-sol est maintenu pour les compteurs et les caves des autres logements ;

Façades arrières :

24. Considérant que certaines baies ont été revues en fonction des nouveaux aménagements intérieurs ;

Façade avant :

25. Considérant que la façade avant reste similaire à celle autorisée en 2020 ;
26. Considérant en effet que les modifications apportées sont minimales (dessin des portes modifié, ajout d'une descente d'eau pluviale et maintien de la toiture à versants) ;
27. Considérant que la descente pluviale vient en surépaisseur de l'isolant de la façade avant et que les eaux pluviales sont gérées sur la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU (WC)
- dérogation à l'art. 10 du titre I du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RCU – (normes minimales de superficie)

Abstention : 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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*