

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Willem Kuhnen, 60

OBJET :dans un immeuble de rapport de trois logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages et modifier l'aspect architectural de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 27/02/2023 au 13/03/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de trois logements :
 - mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - construire une annexe au 1^{er} étage gauche,
 - construire une annexe au 2^{ème} étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - modifier l'aspect architectural de la façade ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mai 1933 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juillet 1936 visant à « transformer la façade et ajouter une véranda » ;

SITUATION LICITE ET PROJETEE :

4. Considérant que la situation licite du bien est de trois logements et que la situation projetée ne modifie pas le nombre d'unités dans l'immeuble;

VOLUME :

5. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et que sa construction nécessite des rehausses de murs mitoyens (n° 56 côté gauche et n° 62 côté droit) ;
6. Considérant que les rehausses des mitoyens gauche et droit sont cependant minimales et que celle-ci sont acceptables ;
7. Considérant que l'annexe du 1^{er} étage est conforme aux gabarits admissibles en termes de hauteur et de profondeur et qu'elle permet d'apporter plus de confort à ce logement (une chambre) ;
8. Considérant que l'annexe du 2^{ème} étage n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur et que sa construction nécessite des rehausses de mitoyens (n° 56 côté gauche et n° 62 côté droit) ; que, cependant, ces rehausses sont minimales et ne portent pas préjudice aux voisins et qu'elles permettent d'apporter plus de confort à ce logement (une chambre), ce qui rend les dérogations acceptables ;
9. Considérant que les profils des constructions voisines représentés en plan ne sont pas exacts ; qu'il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

HABITABILITE ET LOCAUX COMMUNS :

10. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée permet l'ajout d'une chambre à ce logement, passant ainsi à deux chambres, ayant un accès au jardin ;
11. Considérant que les annexes du 1^{er} et du 2^{ème} étage améliorent les qualités d'habitabilité des logements situés aux mêmes niveaux ; que ceux-ci restent des logements d'une chambre mais dont les espaces de vie sont plus qualitatifs ;

12. Considérant cependant que le maintien d'une deuxième porte d'entrée privative pour les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages est contraire au bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de supprimer les deux portes qui donnent sur les chambres ;
13. Considérant qu'un local pour vélos et poussettes est aménagé au sous-sol et que les compteurs sont accessibles en permanence pour l'ensemble des occupant-e-s de l'immeuble ;

FACADE :

14. Considérant que l'absence d'allège pleine pour la porte-fenêtre du balcon au 2^{ème} étage appauvrit visuellement cette façade aux qualités patrimoniales intéressantes et qu'il y a lieu d'y remédier ;
15. Considérant que la modification du dessin des autres châssis ne porte pas atteinte aux qualités architecturales de l'immeuble ;
16. Considérant que les châssis et la porte d'entrée ont été modifiés en PVC, que cela reste acceptable excepté pour la porte d'entrée qui doit être en bois ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer les portes d'accès privatives aux logements des 1^{er} et 2^{ème} étages qui donnent sur les chambres ;
- représenter en plan les profils mitoyens exacts de gauche et de droite au rez-de-chaussée (n° 56 et 62) ;
- proposer une allège pleine pour la porte-fenêtre du balcon du 2^{ème} étage en façade avant ;
- proposer une porte d'entrée en bois s'inspirant de la typologie d'origine.

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)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*