

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/02/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Albert Giraud 39**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications intérieures, rehausser la toiture et les façades du bâtiment, construire une lucarne en façade arrière, créer une cour anglaise arrière, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** -**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité les modifications intérieures (sous-sol arrière, verrière extérieure, ...);
 - rehausser la toiture et les façades du bâtiment;
 - construire une lucarne en façade arrière;
 - créer une cour anglaise arrière;
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités) en dérogation au RRU et RCU titre II art.10 (cuisine non-conforme);
 - réaliser des travaux structurels intérieurs;
 - modifier l'esthétique de la façade avant (division des châssis);
- 2) Vu que l'immeuble date de 1915 et qu'il est repris à l'inventaire d'urgence du patrimoine architectural de l'agglomération bruxelloise;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 18 juin 1915 visant à "construire une maison";
- 4) Vu la confirmation du 18 décembre 2019 attestant de l'existence d'un logement;
- 5) Considérant que les modifications intérieures semblent dater de l'origine de la construction de la bâtisse;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements : un triplex 3 chambres et deux appartements 2 chambres;
- 7) Considérant que la division de cette maison unifamiliale entraîne la multiplication d'escaliers intérieurs, ce qui supprime la taille généreuse des pièces d'origine;
- 8) Considérant qu'une cour anglaise est créée afin d'éclairer la cuisine au sous-sol arrière; qu'elle ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant, ce qui déroge à l'art.10 du titre II du Règlement Régional et Communal d'Urbanisme;
- 9) Considérant que, sur base du reportage photographique, ce bâtiment présente des qualités patrimoniales indéniables (plafonds, cheminées, moulures, ...); que son cloisonnement et le respect des normes incendies ne permet plus de conserver ses qualités spatiales originelles;
- 10) Considérant que c'est notamment le cas pour les 2 chambres au 1er étage et dans la grande chambre au 2ème étage où une nouvelle salle de bain prend place;
- 11) Considérant que l'appartement au 2ème étage ne dispose que d'une seule salle de bain pour 2 chambres; que la petite chambre ne possède pas de salle d'eau propre étant donné que celle-ci est déjà privatisée au profit de la grande chambre; que cela ne participe pas au bon aménagement des lieux;
- 12) Considérant que, même si la verrière est maintenue, celle-ci ne bénéficiera plus d'éclairage naturel et qu'elle sera alimentée par un éclairage artificiel;
- 13) Considérant qu'un éclairage naturel participe aux qualités de la verrière et qu'il est préférable de le conserver;

- 14) Considérant que la façade arrière présente également de grandes qualités patrimoniales (jeu de briques, corniche moulurée, couleur des châssis...);
- 15) Considérant que l'isolation de cette façade engendrera un appauvrissement de ces qualités ;
- 16) Considérant que les velux des chambres dans les combles sont forts basses, ce qui ne favorise pas une utilisation aisée de ceux-ci ;
- 17) Considérant que le remplacement des châssis bois avant ne s'accompagne pas du respect strict des divisions (montant central, hauteur traverse, ...) mais que la configuration actuelle correspond plus aux caractéristiques liés à ce type de bâtisse ;
- 18) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet densifie l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable de le maintenir en logement unifamilial ou d'envisager seulement deux logements moyennant le respect des caractéristiques intérieures d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à 2,
- conserver un éclairage naturel de la verrière ;
- ne pas rehausser et ne pas modifier la toiture,
- conserver les qualités intrinsèques de la bâtisse (moultures, plafonds, cheminées, puits de lumière, ...).

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*