

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/04/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue Fraikin 4C - 6A
OBJET :	sur deux parcelles traversantes comportant un bâtiment mixte au n°4C (activité productive et 1 logement) et un garage au n°6A, rehausser les 2 bâtiments pour y construire deux maisons unifamiliales avec garage (R+2)
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 08/03/2021 au 22/03/2021
REACTIONS :	0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles traversantes comportant un bâtiment mixte au n°4C (activité productive et 1 logement) et un garage au n°6A, rehausser les 2 bâtiments pour y construire deux maisons unifamiliales avec garage (R+2) en dérogation au RRU, titre I, art.4 et 6 (hors gabarit en profondeur et en hauteur), au RRU, titre II, art.8 (absence double porte WC), au RCU, titre II, art.3 (déficit de superficie chambre 2) ;
[Rue Fraikin 4C]
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 février 1936 en vue de "transformer la façade" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 7 août 1979 visant à "agrandir le rez-de-chaussée et ajouter un étage" ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 août 2012 visant à ""rehausser un immeuble R+1 en ajoutant un étage et une toiture à versant" ;
[Rue Fraikin 6A]
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juin 1920 en vue de "construire un garage dans le jardin" ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 août 2012 visant à "rehausser un parking au rez-de-chaussée en ajoutant deux étages et une toiture à versant" ;
- 7) Considérant que la demande porte sur deux parcelles traversantes ayant des constructions côté rue Van Oost (n°9 et 11) et Rue Fraikin (4C et 6A) ;
- 8) Considérant que les bâtiments situés sur la rue Fraikin (objet de la demande) sont des parties accessoires des bâtisses principales de la rue Van Oost ; que le bâtiment de gauche est surélevé d'un niveau tandis que celui de droite de deux niveaux ;
- 9) Considérant que la rehausse de ces bâtiments déroge au RRU car ceux-ci dépasse la hauteur des immeubles voisins et sont situés au-delà des 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle ;
- 10) Considérant que, vu la très faible profondeur de l'îlot, cette partie de la rue Fraikin est majoritairement occupée par des annexes et garages des immeubles situés rue Van Oost et qu'il n'y a pas lieu de procéder à une rehausse aussi importante de ce type de bâtiment ;
- 11) Considérant que les logements proposés sont mono-orientés ; qu'ils bénéficient dès lors d'un apport en éclairage naturel plus réduit ;
- 12) Considérant que le WC du logement de droite donne directement sur le séjour sans passer un double sas, ce qui déroge au RCU ;
- 13) Considérant que la chambre principale de la maison de droite (n°6A) présente un léger déficit de surface (13,75 au lieu de 14m²) ;
- 14) Considérant que l'organisation des chambres se présentent sous la forme de pièces longues et étroites, ce qui peu qualitatif ;
- 15) Considérant que le projet propose l'aménagement d'un logement aux qualités d'habitabilité suffisantes mais au détriment de l'éclairage naturel et des qualités d'habitabilité des immeubles de la rue Van Oost dont les façades arrière et petits jardins arrière sont très proches ;

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,

Eric DE LEEUW, Représentant de la Commune,

Phuong NGUYEN, Représentant de la Commune,

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

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Michel WEYNANTS, Secrétaire,