

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Georges Raeymaekers, 24 & Rue Richard Vandeveldel, 96

OBJET :Sur une parcelle traversante comprenant 1 commerce et 4 logements, mettre en conformité la construction de deux lucarnes avant, la construction de deux annexes en toiture, l'aménagement d'un 5^{ème} logement dans les combles et la modification esthétique en façade avant [demande modifiée].**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixtes, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 07/10/2021 au 21/10/2021

REACTIONS :

1

La Commission entend :Pour le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- la cour intérieure du 24, recouverte de tôle ondulée et utilisée en tant que terrasse, engendre des odeurs désagréables pour les voisins environnants. Par ailleurs, une vérification de cette cour est préconisée ;
 - la mitoyenneté doit être respectée, que ces constructions ne doivent pas nuire au bon état des bâtiments, notamment en termes de stabilité, sécurité, écoulement des eaux et état du toit comme cela a été le cas antérieurement au rez-de-chaussée ;
1. Vu la demande initiale du 10 octobre 2019 visant à : « sur une parcelle traversante (1 commerce et 4 logements), mettre en conformité la construction de deux lucarnes avant, la construction de deux annexes en toiture, l'aménagement d'un 5^{ème} logement dans les combles et la modification esthétique en façade avant » ;
 2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 29 octobre 2020 ;
 3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir :
 - que le logement 2 chambres sous combles ne bénéficiait pas d'un apport en éclairage naturel suffisant dans les pièces de vies (salon et cuisine) et dans les chambres,
 - que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'était pas facilement accessible ;
 4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 27 avril 2021, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
 5. Considérant que le projet vise désormais à, sur une parcelle traversante comprenant 1 commerce et 4 logements, mettre en conformité :
 - la construction de deux lucarnes en façade à rue (une par façade),
 - la construction de deux annexes en toiture (une par bâtiment), en dérogation au RRU, Titre I, art. 6 (hauteur hors gabarit),
 - l'aménagement d'un 5^{ème} logement dans les combles, en dérogation au RCU, Titre II, art. 13 (local vélo/poussettes difficile d'accès),
 - la modification esthétique en façade avant (menuiseries en PVC) ;
 6. Considérant que la demande modifiée reste, dans l'ensemble, similaire à la précédente ; que la seule modification apportée se situe au niveau de l'aménagement du logement sous combles ;
 7. Considérant que le logement passe de deux chambres à une seule ;
 8. Considérant que la suppression de la chambre côté rue R. Vandeveldel permet d'agrandir le séjour et, en même temps, de profiter de la lumière naturelle apportée par la lucarne en façade à rue ;
 9. Considérant qu'un complément en éclairage, bénéfique pour le séjour et la chambre, est amené par la création de fenêtres de toit sur les versants à rue ;

10. Considérant que cela vient combler le déficit de lumière de ce logement et qu'il présente désormais des qualités d'habitabilité acceptables ;
11. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible mais que la configuration actuelle de cet immeuble ne permet pas d'en aménager un plus aisé ; que, dès lors, la demande de dérogation pourrait être accordée ;
12. Considérant qu'au niveau du faîte, les toitures d'origine ne comportaient qu'un seul versant de part et d'autre ; que des extensions viennent s'adosser à ceux-ci pour former un second versant de toiture ;
13. Considérant que ces annexes dérogent en hauteur par rapport aux gabarits voisins mais qu'elles ne présentent qu'un faible impact sur les parcelles voisines ;
14. Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualité patrimoniale particulière ;
15. Considérant que le remplacement des fenêtres de toit par des lucarnes ne correspond pas à la situation d'origine mais que celles-ci ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et poursuivent la continuité des toitures voisines qui en disposent également ;
16. Considérant que les châssis sont remplacés par des modèles en PVC ; que ceux-ci ne conservent plus les divisions ni les petits bois d'origine mais qu'ils sont néanmoins acceptables car leurs nouvelles divisions permettent un meilleur apport en éclairage naturel ;
17. Considérant que la porte d'entrée en PVC des logements ne s'inscrit pas dans la continuité des façades de cette rue et qu'il y a lieu d'y remédier ;
18. Considérant que la corniche est emballée dans du pvc;
19. Considérant que ceci nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de revenir à la corniche en bois ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- soit prévoir une porte d'entrée en bois reprenant les principales caractéristiques d'origine, côté rue G. Raeymaekers et revenir à une corniche en bois, soit exclure les modifications apportées aux parties communes en façade avant (porte et corniche).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants).

Abstention(s) : 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,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*