

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

Grande rue au Bois, 135

OBJET :

sur une parcelle composée d'un immeuble de 2 logements à rue et d'un bâtiment (activité productive [atelier]) en milieu de parcelle ayant également une servitude de passage vers une arrière-maison cadastrée sur une autre parcelle, mettre en conformité la construction d'annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi que la création d'un balcon en façade arrière, rehausser le bâtiment de 2 étages, réaliser des modifications structurelles et supprimer l'activité productive en l'affectant en zone de rangement pour les logements

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

-

ENQUETE :

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

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée d'un immeuble de 2 logements à rue et d'une activité productive (atelier) dans un bâtiment situé au milieu de parcelle, ayant également une servitude vers une maison arrière mais cadastrée sur une autre parcelle:
 - au sous-sol et au rez-de-chaussée : maintenir le studio existant et mettre en conformité la construction de l'escalier vers la cave afin d'étendre le studio en cave ainsi que la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - au 1^{er} étage : mettre en conformité la construction de l'annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, et la création d'un balcon,
 - aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et sous toiture : construire 2 étages supplémentaires et un espace sous combles et aménager un logement triplex (+ grenier)
 - mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant par le remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC blanc ;
2. Vu l'autorisation délivrée le 20 juin 1884 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation délivrée le 21 novembre 1893 visant à « construire une serre dans le jardin de la maison » ;
4. Vu l'autorisation délivrée le 10 août 1922 visant à « effectuer des transformations à la façade » ;
5. Vu l'autorisation délivrée le 25 mai 1923 visant à « surélever l'annexe et transformer la façade » et le fait que les plans qui y sont associés mentionnent, pour le bâtiment avant, un logement au rez-de-chaussée et un logement au 1er étage ;
6. Vu l'autorisation délivrée le 16 janvier 1925 visant à « [construire] 1 maison de derrière » ;
7. Vu l'autorisation délivrée le 26 juin 1925 visant à « [construire] 1 petite laverie xxx 1 atelier » ;
8. Vu la confirmation du 3 avril 2017 attestant l'affectation urbanistique régulière d'un logement pour le bâtiment avant ;
9. Vu le refus de permis d'urbanisme du 25 août 2020 visant à "sur une parcelle composée d'une maison unifamiliale à rue et d'un atelier arrière ayant également une servitude de passage vers une arrière-maison cadastrée sur une autre parcelle, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière sur deux niveaux, la création d'un balcon en façade arrière ainsi que les modifications esthétiques en façade avant,

diviser la maison en deux appartements, rehausser le bâtiment de deux étages et réaliser des modifications structurelles "

10. Vu la confirmation du 17 décembre 2020 attestant l'affectation urbanistique régulière de 3 logements (2 logements dans le bâtiment avant et 1 logement dans le bâtiment arrière);
11. Considérant, dès lors, que la situation urbanistique est différente de celle prévalant lors de la précédente demande de permis d'urbanisme (refusée), vu que le bâtiment avant est désormais reconnu comme étant occupé par deux logements (situation reprise dans les plans de 1923);
12. Considérant le faible développement à rue de la maison (4,16 m) et l'existence d'une servitude de passage vers le bâtiment arrière ;
13. Considérant de même le faible gabarit (R+1+toiture mansardée) du bâtiment existant ;
14. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et d'une annexe au 1^{er} étage, munie d'un balcon (inexistantes sur les plans de 1923) ;
15. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée, bien que construite dans les gabarits autorisables, devient une 4^{ème} pièce en enfilade, ce qui réduit l'éclairage des pièces intermédiaires de ce niveau ;
16. Considérant que la demande n'a pas évolué sur ce point depuis le refus de permis d'urbanisme précédent ;
17. Considérant que l'annexe au 1^{er} étage dépasse le voisin de droite en hauteur et profondeur, en dérogation au RRU, dès lors que les annexes arrières du voisin de droite ne sont pas couvertes par un permis d'urbanisme et qu'elles ne peuvent donc pas être prise en compte ;
18. Considérant cependant que l'annexe au 1^{er} étage permet la création d'un espace de rangement et d'un balcon ;
19. Considérant que les toitures des annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont traitées en toiture végétalisée, ce qui améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
20. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la réalisation d'un escalier intérieur reliant la cave au rez-de-chaussée, ce qui améliore le confort du studio puisque la salle de bain et une zone bureau sont aménagés en cave;
21. Considérant que l'aménagement du logement du rez-de-chaussée en studio améliore la situation projetée lors de la précédente demande, cette dernière prévoyant alors un logement 1 chambre dont les superficies n'étaient pas réglementaires ;
22. Considérant que la pièce aménagée au sous-sol côté rue ne peut pas être utilisée en bureau car elle n'est pas qualitative dû à sa localisation en cave et qu'il y a lieu d'attribuer ce local en rangement pour les logements et de ne pas la prévoir en extension du logement du rez-de-chaussée ;
23. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la suppression des cheminées existantes ;
24. Considérant que l'appartement de 4 chambres est de qualité mais qu'il est néanmoins regrettable que celui-ci ne possède pas un espace extérieur autre que le balcon, accessible via une des chambres ;
25. Considérant le changement d'affectation (activité productive [atelier]) du bâtiment se situant au milieu de la parcelle) en logement, et ce afin de servir d'espace de rangement pour un des logements du bâtiment avant et pour le logement du bâtiment arrière;
26. Considérant que la rehausse de 2 étages projetée est construite dans les gabarits autorisables ;
27. Considérant que la demande supprime le placement d'un caisson à volets, placé sans autorisation sur le châssis du rez-de-chaussée en façade à rue ;
28. Considérant que les châssis proposés pour la rehausse sont en PVC mais que ce matériau n'est ni de qualité dans sa composition, ni durable dans le temps ;
29. Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir des châssis en bois s'inspirant de la typologie d'origine de l'immeuble afin de proposer une unité dans l'usage des matériaux, la porte d'entrée projetée étant également en bois ;
30. Considérant que les impostes de la porte d'entrée et du châssis du rez-de-chaussée ne sont pas alignées, ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ;
31. Considérant que la nouvelle façade est recouverte d'un enduit de teinte blanche et que cette façade projetée reprend les matériaux et la teinte de la situation d'origine ce qui améliore la demande ;
32. Considérant que la demande a évolué favorablement suite au précédent refus de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- agrandir la baie entre la cuisine et le séjour pour le studio du rez-de-chaussée ;
- prévoir des châssis en bois pour toute la façade et des allèges pleines au niveau des portes fenêtres des 2ème et 3ème étages;
- aligner l'imposte de la porte d'entrée sur la hauteur de l'imposte ;
- préciser sur les plans que la pièce avant au sous-sol est un local non habitable et, en conséquence, la rendre accessoire en supprimant l'accès direct depuis le logement du rez-de-chaussée ;

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 d'une construction mitoyenne) ;

Abstention : -

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante 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,*