

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEURS :****LIEU :** Avenue Georges Rodenbach, 22**OBJET :** réaliser un nouvel étage et aménager deux logements sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (bureaux et 5 logements) et un bâtiment arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 28/01/2022 au 11/02/2022**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Les demandeurs

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- au niveau de l'intégration de ce projet dans le paysage architectural de la rue :
 - la façade revêtue d'un cimentage ton blanc serait en disjonction avec le parement actuel de la maison, fait de pierres gris-beige et de briques rouge, comme de nombreux bâtiments de la même époque présents dans la rue ;
 - les châssis prévus en aluminium, selon la note explicative, n'apporteraient aucune harmonie avec les fenêtres préexistantes ;
- au niveau des balcons :
 - les dimensions, à elles seules, devraient qualifier ces balcons de terrasses car ils s'imposent sur presque toute la largeur du bâtiment ;
 - ces balcons rompront l'aspect esthétique de la rue qui ne propose que très peu de balcons en façade avant alors que les maisons d'époque de la rue sont plutôt agrémentées de baies vitrées intégrées dans l'architecture globale ;
 - les constructions des habitations voisines présentent un dépassement par rapport à la façade qui n'excède pas les 60 centimètres alors que, pour ce projet, il s'agirait de balcons de 100 centimètres de profondeur en acier laqué et bois foncé ; il est donc recommandé de les placer en arrière-façade ;
 - les dimensions et positions des balcons en question contreviennent aux points 2°, 3° et 4° de l'article 22 §2 du Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - ces balcons risquent de créer des vues dans les parties privatives des habitations aux alentours ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (bureaux et 5 logements) et un bâtiment arrière :

- réaliser un nouvel étage et aménager deux logements supplémentaires (passer de 5 à 7), en dérogation aux art. 4, 6 et 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de la construction ; toiture - hauteur ; éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriel),
- modifier la façade avant ;

HISTORIQUE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} avril 1948 visant à « construire une maison de deux étages » ;

3. Vu le permis d'urbanisme périmé du 21 décembre 1993 visant à « ajouter des bureaux au rez-de-chaussée droit » ;

SITUATION LICITE

4. Considérant que le bâtiment à front de voirie est composé comme suit :

- sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
- rez-de-chaussée : entrée carrossable, bureau et un logement,
- 1^{er} étage : deux logements,
- 2^{ème} étage : deux logements,

- soit un total de cinq logements ;
5. Considérant que le bâtiment arrière est composé comme suit :
- entièreté du bâtiment : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment à front de voirie ;

SITUATION PROJETEE

6. Considérant que la situation projetée prévoit la rehausse de l'immeuble en y ajoutant deux logements (3 chambres) supplémentaires ;

VOLUME

7. Considérant que la rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ; qu'elle a un impact sur l'espace public et qu'il y a lieu de la prévoir en retrait afin d'en réduire son incidence ;

BALCONS ET TERRASSES

8. Considérant que les balcons en façade avant sont en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que leur largeur totale n'est pas inférieure aux 2/3 de celle de la façade ;
9. Considérant que les terrasses en façade arrière et la rehausse du mur mitoyen (côté gauche) dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur mais que cela ne porte pas préjudice aux voisins ; que la dérogation est donc acceptable ;

HABITABILITE

10. Considérant que les deux logements supplémentaires respectent les normes d'habitabilité ;

ESPACES COMMUNS

11. Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave et qu'un local vélos ainsi qu'un local poubelles sont prévus ;

PARKING

12. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parking ;

ENVIRONNEMENT

13. Considérant que le projet se trouve le long de la promenade verte régionale (itinéraire circulaire localisé en seconde couronne et destiné aux modes de mobilité active) ;
14. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
15. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement (Eau : nappe haute + sol en argile et sable donc favoriser la récupération et pas l'infiltration) ;

FACADES

16. Considérant que la rehausse est prévue en enduit blanc et que les châssis sont prévus en bois ;
17. Considérant que la demande ne porte pas sur le reste de la façade mais que, cependant, au vu des renseignements en plan et des photographies fournies, l'on constate que les châssis et leurs divisions en façade avant ont été modifiés ; qu'ils sont en PVC ton blanc en lieu et place du bois ;
18. Considérant également que la porte d'entrée et la porte de garage ont été modifiées ; que les proportions de l'imposte et de la porte d'entrée ont été changées ; que l'imposte est plus haute et que la porte proposée est entièrement vitrée ;
19. Considérant que cela dénature les caractéristiques d'origine de cet immeuble et que, en outre et afin de préserver l'homogénéité de l'ensemble de la façade, il serait préférable de retrouver ces caractéristiques originelles en prévoyant le retour aux matériaux et divisions initiaux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans pour :

- prévoir un retrait de la rehausse d'au moins 2 m par rapport à la façade existante et adapter les aménagements intérieurs en conséquence,
- maintenir les murs acrotères et prévoir un garde-corps discret de hauteur réglementaire,
- préciser le nombre d'emplacements de parking.

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*