

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Colonel Bourg, 58

OBJET :

dans un immeuble de rapport de trois logements, supprimer un logement en créant un logement duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage avec rehausse du mur mitoyen de gauche, construire un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, démolir l'étage sous combles et construire un 3^{ème} étage en retrait avec toiture plate, construire une terrasse au 3^{ème} étage côté rue avec placement d'une structure et d'un pare-vue avec le mitoyen de gauche, placer un isolant sur le pignon gauche et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (aspect et porte d'entrée)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

dans le périmètre d'un site inscrit sur la liste de sauvegarde : frêne commun sis rue Colonel Bourg, 58 (Arrêté du Gouvernement du 29/03/2007)

ENQUETE :

du 25/02/2022 au 11/03/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de trois logements :
 - supprimer un logement en créant un logement duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ,
 - construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - construire une annexe au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU, avec rehausse du mur mitoyen de gauche de 90 cm à 4,78 m de profondeur et sur une hauteur de 1,2m à 5,35m,
 - construire un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
 - démolir l'étage sous combles et construire un 3^{ème} étage avec toiture plate, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU,
 - construire une terrasse en façade avant au 3^{ème} étage côté rue, avec placement d'une structure, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU,
 - placer un pare-vue, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - changer la porte d'entrée,
 - placer un isolant sur le pignon gauche ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juin 1941 visant à « construire une maison » (un logement) ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 juillet 1941 visant à « modifier le projet autorisé en date du 27 juin 1941 » (modification de la façade) ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 15 octobre 2002 suite à la demande visant à « abattre un arbre à haute-tige » ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 21 décembre 2004 suite à la demande visant à « abattre un arbre (Fraxinus) dans le jardin d'un immeuble » ;
6. Vu le « permis d'urbanisme unique » du 22 décembre 2005 visant à « haubaner un arbre, vérifier le linteau ancré dans le mur » ;
7. Vu le « permis d'urbanisme unique » du 8 mars 2011 visant à « tailler et haubaner un arbre » ;
8. Vu la situation licite du bien, à savoir un immeuble de trois logements répartis aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Arbre :

9. Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un site inscrit sur la liste de sauvegarde, à savoir un frêne commun sis rue Colonel Bourg, 58 ; que cet arbre est situé dans le jardin du bien visé par la présente demande et que sa ramure est proche de la façade arrière existante ;
10. Considérant que l'empreinte de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée ne porte pas atteinte au frêne et que la branche qui pénètre dans la façade existante (voir photos) sera coupée ; que cela fait partie de l'entretien de l'arbre ;

Logements :

11. Considérant que la suppression d'une unité de logement au profit de l'aménagement de deux duplex dédensifie cet immeuble et permet l'aménagement d'appartements confortables ;
12. Considérant que l'escalier interne, créé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, permet une circulation privative au sein du logement concerné ;

Volume :

13. Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage déroge au RRU car elle dépasse le voisin le plus profond de 92 cm, mais que celle-ci reprend la profondeur de l'annexe d'origine qui est démolie ;
14. Considérant de plus que la construction de l'annexe au 1^{er} étage entraîne une rehausse du mur mitoyen en profondeur et en hauteur, mais que celle-ci est acceptable ;
15. Considérant que la construction de l'escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage offre une circulation privative au nouveau duplex ;
16. Considérant que la construction du 3^{ème} étage déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le voisin le plus bas et dépasse également le voisin le plus haut en façade arrière, mais que cette rehausse se fait au niveau des toitures et qu'elle a peu d'impact sur les constructions voisines ;
17. Considérant que la suppression de la toiture à versant en façade avant, avec construction d'une terrasse (terrasse équipée d'éléments créant une structure verticale la recouvrant, ce qui équivaut à un nouveau volume), modifie en profondeur l'identité de cette façade (non reprise à l'inventaire du patrimoine mais possédant des caractéristiques architecturales intéressantes) ; que cette proposition n'est pas acceptable, mais que la terrasse pourrait être replacée en façade arrière ;

Façade :

18. Considérant que le pare-vue vers l'immeuble de gauche au niveau de la terrasse à rue est un dispositif qui n'est ni esthétique ni durable dans le temps et qui équivaut à une rehausse de mur mitoyen non conforme au RCU ;
19. Considérant que les deux motifs décoratifs floraux présents sur la façade, détaillés dans les archives de 1941, ne sont plus présents et que cela constitue une perte pour le petit patrimoine ;
20. Considérant que l'aspect architectural de la façade (ouvrage de briques horizontal et vertical) est recouvert d'un(e) enduit/peinture de teinte beige ;
21. Considérant que la porte d'entrée a été modifiée mais que la nouvelle porte s'accorde avec l'esthétique de la façade avant ;
22. Considérant qu'il y a lieu de définir les matériaux utilisés comme finitions sur l'isolation du pignon de gauche ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une toiture à versant en façade avant dans le respect des règlements urbanistiques en vigueur ;
- supprimer la terrasse en façade avant ;
- définir les matériaux utilisés comme finition sur l'isolation du pignon de gauche.

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)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*