

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Avenue Albert Giraud, 34

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'abattage d'un arbre dans la zone de cour et jardin ainsi que les modifications apportées à la façade avant et étendre le logement du rez-de-chaussée au demi sous-sol

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

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 3 logements :
 - régulariser l'abattage d'un arbre dans la zone de cour et jardin ainsi que les modifications apportées à la façade avant,
 - étendre le logement du rez-de-chaussée au demi sous-sol, en dérogation aux art. 3 et 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 8 et 10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 2 mars 1909 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 7 mars 1913 visant à « effectuer des transformations » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 septembre 1924 visant à « effectuer des transformations » ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 avril 2019 suite à la demande visant à « abattre un arbre à haute-tige » ;
6. Vu le procès-verbal du 20 mai 2021 portant sur l'abattage d'un arbre à haute-tige ;
7. Vu la mise en demeure du 20 mai 2021 portant sur :
 - la modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 3),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
8. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), visant à fixer des délais pour faire cesser les infractions urbanistiques visées à l'art. 300 du CoBAT ;
9. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivants la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
10. Considérant que le projet vise à étendre le logement du rez-de-chaussée dans la totalité des sous-sol, en dérogation aux art. 3 et 17 du titre II du RRU ;
11. Considérant en effet que les caves sont supprimées au profit du logement et que, mis à part un espace de rangement de 1,3 m² au sein du logement concerné, aucune alternative n'est proposée pour compenser la perte des caves attribuées aux deux autres logements ;
12. Considérant que les plans ne fournissent aucun détail concernant l'accès aux compteurs et que cela constitue dès lors une dérogation à l'art 8 du titre II du RCU ;
13. Considérant que la chambre placée en sous-sol déroge à l'art. 10 du Titre II du RCU puisque, selon celui-ci, si l'on ne prend en compte que les vitrages situés au-dessus du niveau du sol, la surface éclairante nette de la chambre avoisine les 0,75 m² en lieu et place des 2,60 m² requis ;
14. Considérant de plus que l'escalier menant au le jardin depuis la pièce de vie du rez-de-chaussée recouvre une bonne partie de ce vitrage et que cela accentue l'inconfort lié au manque de lumière de la chambre en sous-sol ;
15. Considérant dès lors que l'aménagement proposé ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

16. Considérant qu'un arbre à haute-tige a été abattu dans la zone de cour et jardin sans autorisation et que cela va à l'encontre des préoccupations environnementales actuelles ;
17. Considérant toutefois que le jardin accueille un cerisier sauvage suffisamment développé pour permettre le rafraîchissement du jardin en été et l'accueil d'espèces animales locales ;
18. Considérant que la note explicative va en ce sens puisqu'elle indique que plusieurs mesures seront prises pour rendre le jardin plus apte à augmenter la biodiversité ;
19. Considérant cependant que les plans sont lacunaires en ce que le jardin n'est pas détaillé et qu'il y a dès lors lieu de fournir un plan des aménagements paysagers prévus dans cette zone ;
20. Considérant que la façade avant a été modifiée sans en respecter les caractéristiques architecturales d'origine ;
21. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le demi sous-sol et que les châssis de ces niveaux sont remplacés en bois et respectent les formes et divisions d'origine ;
22. Considérant que la situation aux étages reste infractionnelle et qu'il y aura lieu de régulariser celle-ci lors d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ultérieure ;
23. Considérant que la porte d'entrée ne respecte pas le dessin d'origine mais que, pour autant, il s'agit d'un modèle en bois mouluré qui s'intègre assez bien à la façade actuelle ;
24. Considérant au vu de ce qui précède que la présente demande ne peut être acceptée en l'état ;
25. Considérant que la demande pourrait être acceptée, moyennant une amélioration substantielle de l'éclairage de la chambre, en supprimant la citerne, en déplaçant l'escalier, en agrandissant la cour anglaise, en déplaçant le châssis de la chambre et en conservant une partie des sous-sols pour les caves des autres logements ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante 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,*