

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Georges Eekhoud, 50 & Avenue Maurice Maeterlinck, 77

OBJET :

sur une parcelle traversante comprenant 1 logement et 2 boxes de garage, régulariser l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification de la zone de recul, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant

SITUATION :

AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 20/05/2022 au 03/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle traversante comprenant 1 logement et 2 boxes de garage :
 - Régulariser :
 - l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage séjour duplex insuffisant),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier combles),
 - la modification de la zone de recul, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation des zones de recul),
 - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (impostes châssis côté av. M. Maeterlinck et corniches en PVC côté av. G. Eekhoud), en dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU (corniches) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 février 1926 en vue de " [construire] 1 maison " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 août 1928 en vue de " [effectuer des] transformations " ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 février 1939 en vue de " transformer l'immeuble " ;
6. Vu la mise en demeure du 11 mai 2021 portant sur l'aménagement de 4 logements en lieu et place de 1 et la création d'un escalier entre le 2^{ème} étage et combles (travaux structurels) ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
9. Considérant que la demande prévoit 3 unités (3 logements et un bureau accessoire), répartis de la manière suivante :
 - au rez-de-chaussée : aménager un studio (+/- 32,6 m²) + un bureau accessoire (+/- 59 m²) au logement,
 - au 1^{er} étage : aménager un appartement 1 chambre (+/- 59 m²),
 - au 2^{ème} étage et combles : aménager un duplex 1 chambre (+/- 85 m²) ;
10. Considérant que le rez-de-chaussée arrière de la parcelle (côté Maeterlinck) est dévolu à l'établissement d'un bureau afin d'y dispenser des cours particuliers ; que la superficie liée à l'activité envisagée est inférieure à 75 m² et est accessoire à un des logements ; que celle-ci est dès lors dispensée de permis d'urbanisme ;
11. Considérant que le logement 1 chambre au 1^{er} étage présente des conditions d'habitabilités acceptables ;
12. Considérant que le logement duplex 1 chambre aux derniers niveaux se présente davantage comme un logement 3 chambres dans la mesure où l'étage sous combles disposent de 2 pièces (dressing et buanderie) et d'une salle

de douche attenante ; que ces pièces ne peuvent être considérées comme des pièces habitables vu la faible hauteur de celles-ci ;

13. Considérant que le séjour de ce logement présente un léger déficit de luminosité, ce qui déroge au RCU mais que cela résulte d'une situation existante ;
14. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants des logements ;
15. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes est aménagé à la place d'un des boxes de garage ;
16. Considérant que l'imperméabilisation de la zone de recul ne se limite pas aux voies d'accès mais s'étend sur la partie de droite de celle-ci ; que cela déroge au RRU et au RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
17. Considérant que les châssis faisant face à l'avenue G. Eekhoud sont en PVC mais qu'ils respectent le dessin et les divisions d'origine ;
18. Considérant par contre que les corniches sont masquées par un caisson en PVC et qu'il y a lieu de proposer une nouvelle corniche en bois ;
19. Considérant que les châssis au 1^{er} étage de l'avenue M. Maeterlinck ne possèdent plus une division tripartite au niveau des impostes de fenêtres ; que cette modification ne porte pas préjudice au style de cette façade, moins qualitative ;
20. Que cette modification est donc acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- indiquer "pièce non-habitable" sur les plans pour les locaux sous toiture ;
- indiquer « bureau accessoire » sur les plans pour le rez-de-chaussée ;
- proposer une nouvelle corniche en bois ;
- faire une proposition d'aménagement de la zone de recul conformément au RRU, Titre I, art.11 et 12 (aménagement végétal qualitatif et quantitatif) et au RCU, Titre I, art. 38 ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 10 du titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*