

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Godefroid Devreese, 6

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, construire une annexe de 3 niveaux, y aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate, modifier la répartition des logements, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis : division, forme)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932)

ENQUÊTE :

du 19/09/2022 au 03/10/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - construire une annexe de 3 niveaux (côté arrière droit) en dérogation avec les art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - aménager une terrasse en toiture plate (accessible depuis le 2^{ème} étage) en dérogation avec les art.4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur), avec l'art.9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)(toiture plate) et l'art. 29 du Titre I du RCU (mitoyen),
 - modifier la répartition des logements en dérogation avec l'art.4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond),
 - réaliser des travaux structurels,
 - mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis : division, forme, matériau) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 28 août 1908 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 6 avril 1909 visant à « construire une annexe dans la propriété » ;
4. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932) ;
5. Vu la confirmation du 19 mai 2020 attestant de l'existence de 3 logements au sein de l'immeuble ;
6. Considérant que le projet vise à construire une annexe sur 3 niveaux, dans l'alignement de l'annexe existante en partie gauche ;
7. Considérant que ce nouveau volume est conforme sur les 2 premiers niveaux puisqu'il prend place entre le volume annexe existant à gauche et l'annexe du voisin de droite (n°8) plus profonde ;
8. Considérant cependant qu'au dernier niveau, ce volume dépasse l'annexe de gauche et qu'il est alors en dérogation par rapport au voisin de gauche (n°4) qu'il dépasse en hauteur et en profondeur et que le retrait latéral par rapport à ce dernier est inférieur aux 3 mètres réglementaires ;
9. Considérant que cette dérogation porte peu préjudice à la construction voisine et qu'elle est donc acceptable ;
10. Considérant que l'emprise de la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe déroge aux gabarits admissibles en ce qu'elle est plus haute et plus profonde que les voisins mitoyens ;
11. Considérant par ailleurs, qu'une palissade d'une hauteur de 1,90 m prend place en mitoyenneté avec le voisin de droite (n°8), que ce dispositif permet de supprimer toute vue sur le voisin, mais qu'il est non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ;
12. Considérant qu'il y a donc lieu de respecter le Code civil (via retrait réglementaire ou acte notarié) si une terrasse est maintenue ;

13. Considérant qu'en situation licite, les logements reconnus sont répartis au rez-de-chaussée (bel étage), au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage avec demi sous-sol (rez-de-jardin) et combles accessoires au logement ;
14. Considérant que les plans d'archives sont peu détaillés quant à la destination des pièces et des niveaux et que les plans de situation existante fournis sont ceux de la situation actuellement en place ;
15. Considérant que le projet prévoit la répartition suivante :
 - sous-sol : caves accessoires aux logements,
 - rez-de-jardin + bel étage : 1 logement duplex d'1 chambre (+/- 100 m²),
 - 1^{er} étage : 1 studio (+/- 52 m²),
 - 2^{ème} étage + combles : 1 logement duplex 2 chambres (+/- 75 m²),
16. Considérant que le nombre d'unités est inchangé, mais que les logements sont agrandis et améliorés ;
17. Considérant qu'une circulation interne est créée pour étendre le logement du bel étage au rez-de-jardin ;
18. Considérant qu'au rez-de-jardin (demi-sous-sol), un bureau prend place côté rue et qu'une chambre est aménagée côté jardin en dérogation avec les normes d'habitabilité puisque la hauteur sous plafond dans la chambre est légèrement inférieure à la norme (2,45m au lieu de 2,50), mais que cela reste acceptable ;
19. Considérant qu'un bureau est placé côté rue et qu'il n'y a pas lieu d'y installer une chambre au vu de la promiscuité avec l'espace public ;
20. Considérant que les baies existantes en façade arrière sont agrandies au rez-de-jardin et bel étage pour maximiser l'apport de lumière naturelle à l'intérieur du logement ;
21. Considérant qu'au 1^{er} étage, un logement de type « studio » est aménagé afin d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement existant ;
22. Considérant que le logement situé au 2^{ème} étage est étendu dans l'étage sous combles et que la circulation commune est privatisée au palier du 1^{er} étage ;
23. Considérant que ce logement est conforme ;
24. Considérant que les logements proposés sont de typologies variées au sein de l'immeuble et que les espaces sont qualitatifs ;
25. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement en caves ;
26. Considérant que des dalles perméables sont placées en zone de cours et jardins, que le RRU exige cependant que ces zones perméables soient en pleine terre et plantées, ce qui n'est pas le cas ici et donc regrettable ;
27. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
28. Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
29. Considérant qu'une ancienne citerne apparaît sur les plans historiques, qu'il y a lieu de vérifier son état et qu'il y a lieu de la remettre en fonctionnement ou en prévoir une nouvelle conformément à l'art.35 & 3 du Titre I du RCU ;
30. Considérant qu'en façade avant les châssis d'origine ont été remplacés, sans autorisation, par des châssis en PVC ne respectant pas le cintrage des baies aux 1^{er} et 2^{ème} étages et les divisions tripartites d'origine ;
31. Considérant que le projet propose de remplacer ces châssis par de nouveaux châssis en aluminium blanc de mêmes formes et divisions que les châssis actuellement en place et que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
32. Considérant qu'il y a lieu de placer de nouveaux châssis en bois respectant le cintrage et les divisions d'origine probables ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- supprimer la palissade sur la terrasse et limiter la superficie d'usage de celle-ci (si elle est maintenue) dans le respect du Code civil (retraits réglementaires) ou obtenir une servitude de vue via acte notarié ;
- aménager la zone de cour et jardin conformément à l'art.13 du Titre I du RRU (zone perméable en pleine terre, plantée sur au moins 50 % de la zone) ;
- remettre en fonctionnement la citerne de récupération des eaux pluviales ou en prévoir une nouvelle ;
- modifier les châssis avant dans le respect des matériaux (bois), divisions et formes d'origine (proposer une division en 2 ou en 3 avec double cadre pour les parties fixes et ouvrantes, proportions du châssis central plus grand que les latéraux, ...).

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)
- dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*