AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Geefs, 4 - 6**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe (3,64m²) ainsi que les modifications en façade avant et réaliser des travaux structurels en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE : Du 26/05/2023 au 09/06/2023**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité la construction d'une annexe (3,64m²) en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur), aux art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous plafond des locaux non habitables) et à l'art.12 du Titre II du RRU (ventilation),
 - mettre en conformité les modifications en façade avant (baies, matériau, division, enduit),
 - réaliser des travaux structurels (mezzanine) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mai 1954 visant à « renouveler l'enduit de la façade » ;
3. Vu l'avertissement du 9 novembre 2022 portant sur :
 - la construction d'une annexe,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (remplacement de la porte d'entrée du n°4 et du n°6, remplacement des châssis, installation de briques de verres dans le soubassement) ;
4. Considérant que la situation licite reconnue pour l'entièreté de l'immeuble est un logement ;

VOLUME :

5. Considérant que l'annexe engendre une construction totale de la parcelle ce qui déroge à la réglementation en vigueur ;
6. Considérant cependant que l'annexe dont il est question vise à couvrir une cour enclavée d'à peine 3m², que cela ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et ne porte donc pas préjudice aux constructions voisines ;
7. Considérant en outre, que ce volume supplémentaire permet l'aménagement d'une salle de bain pour cette habitation d'à peu près 50m², ce qui en améliore donc l'habitabilité ;
8. Considérant au vu de ce qui précède que la dérogation est admissible ;

HABITABILITÉ :

9. Considérant que la nouvelle salle de bain déroge aux normes d'habitabilité en ce qu'elle est dotée d'une hauteur sous plafond de 2,12m au lieu de 2,20m minimum ;
10. Considérant que bien que cela soit regrettable, la dérogation porte sur 8cm de haut seulement et que l'annexe, bien qu'illicite, est déjà construite ; que la dérogation peut être accordée ;
11. Considérant que la cuisine ne bénéficie pas d'une aération ce qui est non conforme à la réglementation en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
12. Considérant qu'aux derniers étages, une partie du plancher entre la chambre et les combles est supprimée afin d'augmenter la hauteur sous plafond dans la chambre et permet l'agencement d'une mezzanine ;

FAÇADE AVANT :

13. Considérant que la façade avant a été entièrement enduite ; que les briquettes apposées suite à l'obtention du permis de 1954 ont disparues mais que l'aspect s'apparente donc à celui d'origine ;

14. Considérant que les baies centrales sont fermées ; qu'il pourrait s'agir d'une situation existante dès la construction de l'édifice ;
15. Considérant que les châssis actuels sont en PVC et ne respectent pas le cintrage des baies ; qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis en bois cintrés ;
16. Considérant que la division du châssis de la vitrine ne correspond pas à la division reprise sur les plans du dernier permis autorisé ; qu'il s'agit en plus d'un châssis fixe, ce qui ne permet pas la ventilation aisée de l'espace de séjour situé au rez-de-chaussée (cuisine) ;
17. Considérant qu'il convient donc de proposer un châssis reprenant la division d'origine (imposte) et d'en permettre l'ouverture ;
18. Considérant qu'un nouveau panneau de bois est apposé sur la porte de droite, avec des moulures similaires à la porte d'origine ;
19. Considérant cependant que la porte de gauche est en PVC ; toutefois qu'elle n'est pas nécessaire au fonctionnement de ce logement et donc qu'il y a lieu de la reboucher ;
20. Considérant qu'une ouverture a été réalisée dans le soubassement (vers la cave) et que des briques de verre y ont été placées ; qu'il y a lieu de revenir soit à un soubassement plein, en pierre bleue, tel que dans les plans de 1954, soit y placer un châssis ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- au rez-de-chaussée de la façade avant, proposer un châssis en bois reprenant la division d'origine (imposte) en remplacement de l'ancienne vitrine et en permettre l'ouverture afin d'assurer la ventilation naturelle de l'espace de séjour ;
- pour les châssis aux étages supérieurs de la façade avant, prévoir des châssis en bois respectant le cintrage des baies ;
- maçonner à nouveau la porte gauche dans le même plan de la façade avant ;
- supprimer les briques de verre au profit soit d'un châssis, soit d'un soubassement en pierre bleue dans la continuité du soubassement existant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond)

Abstention(s) : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*