

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Georges Rodenbach, 28

OBJET :

dans un immeuble comprenant un commerce et deux logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse surélevée à l'arrière au rez-de-chaussée, la construction d'une lucarne en toiture arrière et le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement, ajouter un logement dans les combles (passer de deux à quatre unités au total), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zones mixte

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 13/10/2023 au 27/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce (rez-de-chaussée) et deux logements (1^{er} et 2^{ème} étages) :
 - mettre en conformité :
 - l'aménagement d'une terrasse surélevée à l'arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la construction d'une lucarne en toiture arrière,
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement,
 - ajouter un logement dans les combles (passer de deux à quatre unités au total), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local vélos) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs,
 - modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 janvier 1934 visant à « construire une maison » ;
3. Vu la confirmation du 8 Juin 2017 attestant de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de commerce (rez-de-chaussée) et de deux logements (1^{er} et 2^{ème} étages) avec, au sous-sol, des locaux accessoires aux affectations de l'immeuble et, dans les combles, des locaux accessoires aux logements ;

VOLUME :

4. Considérant que la lucarne en toiture arrière s'apparente davantage à une rehausse de façade en ce que la lucarne n'est pas placée dans le pan de la toiture mais que, néanmoins, celle-ci reste conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

TERRASSE :

5. Considérant que la terrasse arrière surélevée (70 cm) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (n° 30-32) ; que, toutefois, le volume ne crée pas de nuisance pour les immeubles avoisinants et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
6. Considérant cependant que la terrasse est surélevée à une hauteur suffisante pour créer des risques de chute ; que, dès lors, il y a lieu d'y remédier en réduisant la hauteur de la terrasse ou en plaçant un garde-corps d'une hauteur minimum de 1,20 m le long de la bordure arrière et de l'escalier menant au sous-sol ;

REPARTITION DES LOGEMENTS :

7. Considérant que le projet vise à mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement en vue d'y aménager un appartement 1 chambre ; que, conformément aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, l'affectation logement en zone mixte est conforme ;

8. Considérant que le logement du dernier étage est entièrement aménagé dans les combles et que cela est contraire au bon aménagement des lieux ;
9. Considérant que le nombre de logements projetés (quatre unités au total) constitue une densification excessive de cet immeuble, ce qui ne contribue pas non plus au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de limiter à trois le nombres de logements dans l'immeuble, de revoir l'aménagement en conséquence et de ne pas prévoir de lucarne en façade arrière ;

ESPACES COMMUNS :

10. Considérant qu'un local compteurs est accessibles pour l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
11. Considérant qu'un local poubelles est également mis à disposition ;
12. Considérant qu'il est prévu d'ajouter un local vélos d'une superficie de +/- 18 m² ; que, toutefois, les conditions d'accès ne sont pas aisées, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

FACADE AVANT :

13. Considérant que les châssis de la façade avant ne correspondent pas à ceux de la situation de droit, ce qui déroge à la réglementation en termes de non-respect des éléments architecturaux d'origine ;
14. Considérant que les impostes des châssis en situation existante et projetée ne correspondent pas à celles de la situation de droit (impostes à angles) ; que, toutefois, cette situation semble remonter à la période de la construction de l'immeuble et que, dès lors, la dérogation et la mise en conformité sont acceptables ;
15. Considérant que les divisions des châssis au 3^{ème} étage (porte vitrée à double-ouvrant côté droit et châssis simple côté gauche) ne respectent non plus la forme originelle (division tripartite des oriels avec imposte et division bipartite du châssis côté gauche avec imposte en situation de droit) ;
16. Considérant cependant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade et que, en ce sens, la mise en conformité est acceptable ;
17. Considérant toutefois que la porte d'entrée en pvc est peu qualitative et qu'il y a lieu de replacer une porte en bois moulurée en harmonie avec la typologie de la façade ;
18. Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte centrale du commerce par un châssis ; que la proposition ne reflète pas la fonction de logement qui y est prévue et qu'il y a donc lieu de proposer une partie centrale pleine en cimentage lisse de ton blanc ;
19. Considérant que la nouvelle proposition de châssis au rez-de-chaussée ne suit pas la modénature des baies (angles biseautés) ; qu'il y aurait lieu de placer un châssis qui suit cette modénature ;

CONCLUSION

20. Considérant que l'aménagement actuel surdensifie l'immeuble, n'offre pas suffisamment d'espaces extérieurs et que, dès lors, il y a lieu de revoir le projet en conséquence ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir trois logements maximum dans l'immeuble ;
- ne pas prévoir de lucarne en façade arrière ;
- prévoir un local vélo conforme au Vademecum Vélo édité par Bruxelles Mobilité au rez-de-chaussée ;
- réduire la hauteur de la terrasse ou placer un garde-corps de minimum 1,20 m le long de la bordure arrière et de l'escalier menant au sous-sol afin d'éviter tout risque de chute ;
- placer une porte en bois moulurée ;
- au rez-de-chaussée, proposer une partie pleine centrale entre les deux vitrages en cimentage lisse de ton banc et placer des châssis suivant la modénature des baies (angles biseautés).

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*