

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Georges Raeymaekers 24 - Rue Richard Vandeveld 96
OBJET : sur une parcelle traversante (1 commerce et 4 logements), mettre en conformité la construction de deux lucarnes avant, la construction de deux annexes en toiture, l'aménagement d'un 5ème logement dans les combles et la modification esthétique en façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone mixte, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 01/10/2020 au 15/10/2020

REACTIONS : 1

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Une cour intérieure, sur le terrain du 24, divise les 2 bâtiments à partir du premier étage. Plusieurs fenêtres du 22 donnent sur cette cour, qui permettent d'aérer certaines pièces habitées des logements. Cette cour a été recouverte avec de la tôle ondulée et d'autres matériaux. Elle présente donc des odeurs désagréables (cigarette et autre) et empêchent les habitants du 22 d'ouvrir librement leurs fenêtres. La fermeture de cette cour étant en partie sur le toit de l'étage 3 du numéro 24 (utilisé en terrasse), il serait sans doute opportun de vérifier la légalité, la stabilité et la sécurité de ce "toit" de tôle et de grillage ;
- Il faut s'assurer, en ce qui concerne les deux annexes construites sur le toit au niveau du 3e étage du numéro 24, que ces constructions ne nuisent pas au bon état des bâtiments, notamment en termes de stabilité, sécurité, écoulement des eaux, état du toit, cheminées etc. Le commerce qui occupe le rez-de-chaussée du 22 et 24 a déjà subi plusieurs problèmes d'écoulement/fuites d'eau durant ces dernières années, dont la source n'a pas pu être vérifiée, par l'impossibilité de reconstitution du problème ;

1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle traversante (1 commerce et 4 logements) :

- mettre en conformité :

- la construction de deux lucarnes avant (une par façade) ;
- la construction de deux annexes en toiture (une par bâtiment) en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit) ;
- l'aménagement d'un 5ème logement dans les combles en dérogation au RRU titre II, art.10 (chambres et séjour non-conformes) et au RCU, titre II, art.13 (local vélos-poussettes difficile d'accès) ;
- la modification esthétique en façade avant (vitrine et menuiseries en PVC) ;

2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1927 visant à "construire une maison" (rue Richard Vandeveld 96) ;

3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juin 1933 visant à "construire 2 maisons" (rue Georges Raeymaekers 24) ;

4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 juin 2013 visant à "placer 4 enseignes", (rue Richard Vandeveld 96) ;

5) Vu la confirmation du 10 mai 2019 attestant de l'existence d'un commerce et de quatre logements ;

6) Considérant que les toitures d'origine ne comportaient qu'un seul versant de part et d'autres ; que des extensions viennent s'adosser à ceux-ci pour former un second versant de toiture ;

7) Considérant que ces annexes dérogent en hauteur par rapport aux gabarits voisins mais ne présentent qu'un faible impact sur les parcelles voisines ;

8) Considérant que la demande vise à aménager un appartement 2 chambres dans les combles, ce qui porte à 5 le nombre total de logements ;

- 9) Considérant que les pièces de vies (salon et cuisine) et chambres de ce logement dérogent à l'art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles ne bénéficient pas d'un apport en éclairage naturel suffisant ; que la dérogation n'est pas acceptable car elle concerne tous les locaux de ce logement sous combles ;
- 10) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible et que l'ajout d'un logement supplémentaire vient densifier l'occupation de ce bâtiment ;
- 11) Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualité patrimoniale particulière ;
- 12) Considérant que le remplacement des fenêtres de toit par des lucarnes ne correspond pas à la situation d'origine mais que celles-ci ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et poursuivent la continuité des toitures voisines qui en disposent également ;
- 13) Considérant que les châssis sont remplacés par des modèles en pvc ; que ceux-ci ne conservent plus leurs divisions ni les petits bois d'origine mais qu'ils sont néanmoins acceptables car leurs nouvelles divisions permettent un meilleur apport en éclairage naturel ;
- 14) Considérant que la porte d'entrée en PVC ne s'inscrit pas dans la continuité des façades de cette rue et qu'il y a lieu d'y remédier (remplacement par un modèle en bois) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*