

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de la Poste 258**OBJET :** sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale à front de voirie, démolir l'immeuble à partir du rez-de-chaussée et reconstruire un nouvel immeuble comprenant 3 logements (passer de 1 à 3), rehausser les volumétries existantes, proposer de nouvelles annexes (sur 4 niveaux) en façade arrière et modifier l'entièreté de la façade avant (nouvelles baies, nouveaux matériaux)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 16/10/2020 au 30/10/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Dans un quartier caractérisé par sa haute densité, on ne voit pas l'intérêt d'augmenter le nombre d'habitants au sein de l'îlot ;
- Accepter une construction sur plusieurs niveaux dans l'îlot aggraverait la situation dans un quartier où la haute densité de population produit de manière récurrente une série d'incidents indésirables ;
- Les incidents domestiques de toute nature causés par les habitants de cette maison seraient fréquents ;
- La maison aurait été transformée sans permis en maison de rapport avec quatre niveaux occupés et non pas trois ;
- Le projet serait de meilleure qualité si la maison était habitée par un moins grand nombre d'habitants ;

- 1) Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale à front de voirie :
 - démolir l'immeuble à partir du rez-de-chaussée et reconstruire un nouvel immeuble comprenant 3 logements (passer de 1 à 3) ;
 - rehausser les volumétries existantes ;
 - proposer de nouvelles annexes (sur 4 niveaux) en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - modifier l'entièreté de la façade avant (nouvelles baies, nouveaux matériaux), en dérogation à l'art. 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - aération caves) et dérogation à l'art. 31 du titre I du RCU (systèmes de ventilation à usage domestique) ;
- 2) Vu que le bâtiment date d'avant 1932 (cfr. Bruciel) et est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 juillet 1948 visant à surélever d'un étage et transformer la façade ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1948 visant à revêtir de plaquettes la façade principale ;
- 5) Vu l'avertissement du 6 novembre 2011 pour la suspicion de modification du nombre de 3 logements en lieu et place d'un seul ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Considérant que le bâtiment est démoli à partir du rez-de-chaussée afin d'augmenter la volumétrie de celui-ci et de densifier la parcelle (passer de 1 logement à 3) ;

- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 duplex 3 chambres, 1 logement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres ;
- 9) Considérant que l'immeuble existant est de type néo-classique s'intégrant dans un ensemble de façades du même type au sein de la rue de la Poste qui de plus, se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- 10) Considérant que le bâtiment d'origine ne présente pas d'altération apparente, ni de quelconque problème de stabilité, qu'il se compose de matériaux durables de bonne qualité qu'il est utile de conserver ;
- 11) Considérant dès lors que la proposition de démolir le bâtiment n'est pas judicieuse et qu'il y a lieu de le conserver autant que faire se peut, afin d'écartier toute énergie grise inutile ;
- 12) Considérant que, bien que les normes d'habitabilité des 3 nouveaux logements soient respectées, les nouvelles annexes des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages sont en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait de leurs gabarits ;
- 13) Considérant que, bien que l'annexe du 3^{ème} étage ne soit pas en dérogation, il n'en va pas de même pour la terrasse ajoutée au même niveau qui respecte le Code civil mais qui est située à moins de 3m de la limite mitoyenne ;
- 14) Considérant qu'une citerne est présente dans le jardin afin de récupérer l'eau de pluie ;
- 15) Considérant que la façade moderne proposée ne s'accorde pas avec le reste de la rue qui est de type néoclassique ;
- 16) Considérant de plus que les hauteurs de plancher projetées ne correspondent plus aux hauteurs voisines, créant dès lors de grands décalages avec l'existant ;
- 17) Considérant que tous les châssis en façade avant ainsi que la porte d'origine disparaissent et sont remplacés par du PVC ;
- 18) Considérant qu'il y a lieu de conserver la porte en bois d'origine et de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois qui respectent les dimensions d'origine ;
- 19) Considérant que 2 conduits d'aération des caves débouchent en façade à rue, ce qui déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 20) Considérant que, bien que le projet propose une certaine mixité de logements, le projet ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- 21) Considérant que la demande densifie la parcelle alors que la superficie plancher (hors sol) de l'immeuble d'origine est d'environ 220m², ne permettant pas une division de celui-ci en plusieurs appartements ;
- 22) Considérant dès lors que la demande ne peut être autorisée ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*