

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/12/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Georges Raeymaekers 48
OBJET : dans un immeuble comprenant 4 logements, mettre en conformité de l'aménagement d'un 5ème logement dans les combles (studio de 40m²), agrandir l'annexe du rez-de-chaussée, construire des annexes aux 1er, 2ème, 3ème étages, construire une lucarne en façades avant et arrière et aménager une terrasse au 4eme étage, modifier les châssis et la porte d'entrée

SITUATION : AU PRAS : zone mixte
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 19/11/2020 au 03/12/2020

REACTIONS : 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 comprenant 4 logements, mettre en conformité de l'aménagement d'un 5ème logement dans les combles (studio de 40m²), agrandir l'annexe du rez-de-chaussée, construire des annexes aux 1er, 2ème, 3ème étages, construire une lucarne en façades avant et arrière et aménager une terrasse au 4eme étage, modifier les châssis et la porte d'entrée :
 - au rez-de-chaussée : réaménager l'appartement existant, agrandir l'annexe existante sur le côté gauche en dérogation au titre 1 art 4 du RRU,
 - au 1er étage : réaménager l'appartement existant, construire une annexe,
 - au 2ème étage : réaménager l'appartement existant, construire une annexe,
 - au 3eme étage : réaménager l'appartement existant, construire une annexe,
 - au 4eme étage : installer un 5ème logement studio de 40m², construire une lucarne en façades avant et arrière, aménager une terrasse d'environ 5m²,
 - changer les châssis en façade avant et la porte d'entrée ;
- 2) Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée en mettant les pièces de vie en connexion avec la cour améliore le fonctionnement de celui-ci et que l'agrandissement de l'annexe, bien qu'en en dérogation au titre 1 art 4 du RRU (dépasse le voisin le moins profond de plus de 3m), agrandit la cuisine sans nuisances pour les voisins;
- 3) Considérant cependant que les espaces d'origine sont fortement modifiés au rez-de-chaussée et que la chambre donne sur la rue, ce qui diminue l'habitabilité de ce logement ;
- 4) Considérant de plus que les éléments de décors ont été supprimés (cheminées) et qu'il y a lieu de porter une attention particulière sur le maintien de ces éléments ;
- 5) Considérant que la construction des annexes aux 1^{er}, 2ème et 3ème étages se fait dans les gabarits autorisables et que cela permet d'agrandir les logements existants et de les rendre plus confortables ;
- 6) Considérant cependant qu'il est dommage que les balcons prévus à l'origine dans les appartements disparaissent, ce qui diminue le confort de ces appartements en les privant d'un espace extérieur ;
- 7) Considérant que chaque appartement possède un espace de stockage en cave entre 5 et 6m² ;
- 8) Considérant cependant que aucun local vélo poussette n'est créé, ce qui déroge à l'article 13 du Titre 2 du RCU et qu'il pourrait être créé en prenant une partie de l'appartement du rez-de-chaussée (espace couloir et wc buanderie afin de créer un grand local facilement accessible à tous les habitants de l'immeuble ;
- 9) Considérant que la construction des lucarnes apporte des vues droites pour le logement du 4eme étage, et que la petite terrasse de +/- 5m² aménagée sur la toiture plate augmente son confort ;
- 10) Considérant cependant que la lucarne en façade avant ne s'accorde pas avec la typologie de l'immeuble et que le choix du PVC n'est pas un matériau durable ;

- 11) Considérant également que le studio est aménagé au 4eme étage, sans ascenseur, ce qui diminue grandement sont confort ;
- 12) Considérant que le studio pourrait être aménagé en extension du logement du 3^{ème} étage, ce qui ferait un grand logement avec espace extérieur, ce qui permet de diversifier l'offre du type de logement au sein du bâtiment tout en limitant la densification de l'immeuble ;
- 13) Considérant que la demande modifie les châssis en façade avant en ne respectant pas les divisions d'origine ni les matériaux, ce qui est une perte du petit patrimoine, et qu'il y a lieu de restaurer les châssis en bois d'origine ;
- 14) Considérant que la suppression de la porte en bois d'origine n'est pas autorisable et qu'il y a lieu de restaurer celle-ci ;

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*