

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Anatole France 26 - 28

OBJET :

sur une parcelle comprenant à front de rue un immeuble de 3 logements et à l'arrière un bâtiment d'activité productive, mettre en conformité: la construction d'une annexe au rez-de-chaussée gauche, la réalisation d'une cave, la réalisation de travaux structurels, la modification du volume de la toiture, aménager un logement dans les combles, réaliser une lucarne en façade avant, modifier esthétiquement la façade avant.

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 26/02/2021 au 12/03/2021

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, sur une parcelle comprenant à front de rue un immeuble de 3 logements et à l'arrière un bâtiment d'activité productive :
 - mettre en conformité:
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée gauche,
 - la réalisation d'une cave,
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification du volume de la toiture,
 - aménager un logement dans les combles,
 - réaliser une lucarne en façade avant,
 - modifier esthétiquement la façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1914 visant à construire deux maisons dont une avec atelier ;
- 3) Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 janvier 2018 ;
- 4) Considérant que la demande ne concerne que l'immeuble de rapport côté rue ;
- 5) Considérant que le bâtiment avant était utilisé en tant qu'immeuble de rapport de 3 logements, que le nombre et la répartition des logements sont modifiés, et que désormais l'immeuble est divisé en 4 logements comme suit :
 - un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée,
 - un appartement 1 chambre au premier étage,
 - un appartement 2 chambres au deuxième étage,
 - et un appartement 1 chambre sous les combles ;
- 6) Considérant qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée côté gauche, qu'elle s'inscrit dans les gabarits admissibles par le RRU et qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines ;
- 7) Considérant que cette annexe est largement ouverte vers la cuisine qui profite donc d'un éclairage suffisant ;
- 8) Considérant qu'une cave est creusée en sous-sol, qu'elle est utile en tant que local de rangement et de dépôt annexe au logement et qu'elle libère de la place pour l'aménagement d'un local vélo-poussettes ;
- 9) Considérant que ces modifications améliorent l'habitabilité de l'immeuble ;
- 10) Considérant que l'immeuble est modifié structurellement par le placement de nombreuses poutres, la démolition de tous les corps de cheminée, l'abattage de plusieurs murs porteurs, la construction de différentes cloisons afin de permettre le compartimentage pour les normes de prévention incendie et une privatisation des appartements par rapport à la cage d'escalier avec des halls privatifs distribuant les différents locaux des appartements ;
- 11) Considérant que la chambre du premier étage déroge au RRU Titre II Art. 3 en ce qu'elle ne dispose pas d'une surface suffisante (inférieure à 14 m²) ;
- 12) Considérant cependant que la surface de la chambre est acceptable (13,68m²) ;

- 13) Considérant que la surface nette éclairante des chambres principales aux premier et deuxième étages n'est pas respectée en dérogation avec le RRU au Titre II Art.10 ;
- 14) Considérant néanmoins que la différence entre la surface éclairante admissible et la surface éclairante de fait est négligeable ;
- 15) Considérant que le séjour et la cuisine des premier et deuxième étages ne disposent pas d'une surface nette éclairante admissible ;
- 16) Considérant qu'elle est néanmoins acceptable et qu'une modification des baies entrainerait une modification de la façade, ce qui n'est pas recommandable (construit avant 1934) ;
- 17) Considérant que, dans la situation projetée, des cloisons sont ouvertes aux étages entre les pièces de séjour et de cuisine, et que cet aménagement améliore la qualité des logements en termes d'espace et de lumière ;
- 18) Considérant que les combles sont aménagés en un logement indépendant ;
- 19) Considérant que le volume de la toiture est modifié passant d'une toiture à versant sur les plans de l'autorisation de bâtir du 31 mars 1914 à une toiture mixte à deux versants avec une jonction en toit plat ;
- 20) Considérant qu'une lucarne est ajoutée en façade avant ;
- 21) Considérant néanmoins que ce logement supplémentaire surdensifie cet immeuble et qu'il serait plutôt préférable d'aménager un duplex 2^{ème} étage, combles ;
- 22) Considérant dès lors que la création d'une lucarne en façade avant ne se justifie plus ;
- 23) Considérant que la porte d'entrée et les fenêtres d'origine ont été supprimées et remplacées par des modèles en PVC peu respectueux du style architectural de la façade ;
- 24) Considérant que la présente demande vise à rectifier ce problème en reproduisant des châssis de fenêtre et une porte d'entrée aux proportions similaires à la situation originale de 1914 ;
- 25) Considérant qu'il y a lieu d'être attentif à la qualité des profils des châssis ;
- 26) Considérant que la porte de garage a fait l'objet du même type de transformation que les châssis de fenêtre et la porte en introduisant des volets mécaniques pour l'entrée et la sortie des véhicules ;
- 27) Considérant toutefois que dans la situation projetée, la porte de garage est rétablie dans l'esprit architectural de la façade d'origine de la maison sans toutefois abandonner l'usage de volets mécaniques en dérogation au RCU Titre I Art.7 ;
- 28) Considérant que ces volets permettent aux véhicules de circuler plus aisément ;
- 29) Considérant que le bâtiment arrière est liée à une activité productive (fabrique de chaussures à sa construction, fabrique de céramiques dans l'annuaire du commerce de 1970 et un garage automobile avec atelier d'entretien en 1986) ;
- 30) Considérant que celui-ci n'est pas repris dans la demande de permis au même titre que le garage qui est déjà repris sur le plan parcellaire communal ;
- 31) Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'agencement et l'accès au parking vélos ;
- 32) Considérant au vu des photos annexées au dossier, que la zone de cour et jardin est complètement imperméabilisée par la pose d'une dalle en béton en dérogation au RRU Titre I Art.13, et que ces travaux n'améliorent pas les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot mais que cette dalle est utile en ce qu'elle sert d'espace de manœuvre aux véhicules qui pourraient emprunter le passage couvert ;
- 33) Considérant toutefois que la terrasse du logement du rez-de-chaussée est rendu perméable, en pleine terre et plantée sur la moitié de sa superficie ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager un duplex 2^{ème} étage, combles en lieu et place du quatrième logement ;
- ne pas construire de lucarne en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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,*

Antoine REGNAULT de MAULMIN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*