

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Georges Garnir 30**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification du nombre de logements (passer de 1 à 3), l'ajout d'une annexe au 2^{ème} étage et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, construire des annexes en façade arrière au demi-sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé et une terrasse au rez-de-chaussée et ajouter deux lucarnes**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE : du 12/04/2021 au 26/04/2021**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, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la modification du nombre de logements (passer de 1 à 3) en dérogation au RRU, Titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable) et Titre II, art. 3 (normes minimales de superficie), art. 8 (WC) et art. 10 (éclairage naturel) et au RCU, Titre I, art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardins) et Titre II, art. 13 (local vélos/poussettes) ;
 - l'ajout d'une annexe au 2^{ème} étage en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue en dérogation au RCU, Titre I, art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) ;
 - construire des annexes en façade arrière au demi-sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé ;
 - construire une terrasse au rez-de-chaussée ;
 - ajouter deux lucarnes ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 27 février 1912 visant à construire trois maisons ;
- 3) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 4) Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement du nombre de logements ; que la nouvelle répartition comprend 3 logements répartis comme suit :
 - un logement duplex au demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé (+/- 91 m²) ;
 - un studio au 1^{er} étage (+/- 38 m²) ;
 - un logement duplex au 2^{ème} étage et dans les combles (+/- 91 m²) ;
- 5) Considérant que la subdivision en 3 logements est trop importante pour cet immeuble d'à peine 139 m² ;
- 6) Considérant en effet que les logements proposés ne possèdent pas les conditions d'habitabilité suffisantes et minimales (surfaces habitables trop faibles, éclairage naturel insuffisant, WC sans sas, etc.) ;
- 7) Considérant que l'annexe au 2^{ème} étage déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits voisins ;
- 8) Considérant que l'aspect architectural de la façade avant a été modifié par le remplacement des châssis en dérogation au RCU ; que le niveau de détail des nouveaux châssis est insuffisant comparé au niveau de détail des châssis d'origine ; qu'il y a lieu de placer des châssis en respectant la division originale et le maintien des petits bois ;

- 9) Considérant que les plans sont lacunaires quant aux détails des ferronneries existantes au sous-sol et qu'il y a lieu de les maintenir ;
- 10) Considérant que la porte d'entrée d'origine présente des qualités et qu'il y a lieu de la maintenir ;
- 11) Considérant qu'il y a également lieu de remettre le garde-corps du balcon au 1^{er} étage identique à celui d'origine ;
- 12) Considérant que la construction des petites annexes aux demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé arrière est réalisée conformément aux règlements en vigueur ;
- 13) Considérant cependant que cette construction densifie la parcelle qui est déjà très densément bâtie ;
- 14) Considérant que la construction de la terrasse permet un accès extérieur au niveau du rez-de-chaussée ;
- 15) Considérant que le projet prévoit également la construction de deux lucarnes afin d'améliorer l'éclairage naturel des deux chambres sous combles ; que ces lucarnes sont construites conformément aux règlements en vigueur mais que la taille de celles-ci est insuffisante et que les chambres restent en dérogation en terme d'éclairage naturel ;
- 16) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable de le maintenir en logement unifamilial ;

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,

Lien DEWIT, Représentante de la Commune,

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

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

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,