

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Guido Gezelle, 50**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la fermeture des terrasses à tous les étages, la minéralisation presque totale du jardin et les modifications apportées à la façade avant.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 02/09/2021 au 16/09/2021**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la fermeture de terrasses à tous les étages, la minéralisation presque totale du jardin et les modifications apportées à la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1932 visant à « bâtir une maison » ;
3. Considérant que l'annexe créée au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'étendre la superficie de la cuisine ;
4. Considérant que la terrasse refermée au rez-de-chaussée place la salle à manger en double jour et que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
5. Considérant toutefois que cela permet d'accéder aux toilettes sans passer par l'extérieur et que, dès lors, la modification est acceptable ;
6. Considérant que les terrasses sont également refermées aux 1^{er} et 2^{ème} étages, sans que cela ne pose de problème particulier ;
7. Considérant que des modifications sont opérées au niveau de l'attribution des pièces aux 1^{er} et 2^{ème} étages en ce que les petites chambres en façade avant sont remplacées par des bureaux et que les cuisines sont remplacées par des salles de bain ;
8. Considérant que le jardin est presque entièrement dallé, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU ; que la dérogation est importante et qu'il y a lieu, dès lors, de proposer un jardin en pleine terre et planté sur au moins la moitié de sa superficie ;
9. Considérant que la façade avant, datée de 1932, est caractérisée par un style Art Deco discret et subtil et qu'il y a lieu de la valoriser ;
10. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans le respect de leurs caractéristiques d'origine, en ce que tous les petit-bois d'imposte ont été supprimés et que la division du tripartite du châssis du rez-de-chaussée est devenue une division bipartite, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
11. Considérant toutefois que les modifications ne perturbent pas la lecture générale de la façade ;
12. Considérant que la porte d'entrée a été remplacée sans le respect de ses caractéristiques d'origine, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ; que cela nuit à l'esthétique générale de la façade et qu'il y a donc lieu de revenir à une porte plus respectueuse du dessin d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- proposer un jardin en pleine terre et planté sur au moins la moitié de sa superficie,
- revenir à une porte plus respectueuse du dessin d'origine,
- supprimer la porte vitrée entre la salle à manger et le sas au rez-de-chaussée.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art. 7 - Remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade
- dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC)

Abstention(s) : Néant

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP - Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*