

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Avenue Clays, 13

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière et l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, modifier la zone de recul et l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 16/12/2021 au 30/12/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe arrière en dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond locaux habitables) ;
 - l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins) ;
 - modifier :
 - la zone de recul en dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'art. 38 du titre I du RCU (aménagement de la zone de recul et de retrait latéral) ;
 - l'esthétique de la façade avant en dérogation à l'art. 21 du titre I du RCU (maintien des corniches d'origine) et à l'art. 24 du titre I du RCU (dispositif de fermeture de baies) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mars 1927, visant à "construire une cour/jardin" ;
3. Vu les renseignements urbanistiques du 15 mars 2021 confirmant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale suivante :
 - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 - rez-de-chaussée surélevé : 1 logement ;
 - étages 1 et 2 : 1 logement par étage ;
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 Soit un total de 3 logements

ZONE DE REcul ET JARDIN

4. Considérant que la demande vise à réaménager la zone de recul afin de prévoir un emplacement de stationnement PMR et qu'elle prévoit de verduriser très partiellement la zone de recul actuellement totalement pavée ;
5. Considérant toutefois que l'ambition de verduriser cette zone telle que sur les plans fournis de la demande se résume à placer des dalles de béton à joints ouverts et planter une haie contre la parcelle voisine ainsi qu'un liseré entre la zone de stationnement et l'accès à l'immeuble ;
6. Considérant que cette verdurisation est insuffisante, que la zone de recul n'est pas faite pour accueillir du stationnement, que la demande déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;

7. Considérant qu'il y a lieu de ne pas réaliser de zone de stationnement et de remettre en pleine terre au maximum et de proposer un aménagement paysager de qualité et de laisser la clôture existante à l'alignement ;
8. Considérant de plus que devant l'immeuble se trouve déjà un emplacement pmr réservé sur la voirie ;
9. Considérant que la demande ne contient pas l'élévation de la clôture de la zone de recul, que la note explicative jointe à la demande précise que le projet prévoit de rénover à l'identique les grilles en fer forgé le long de la zone ; que cette clôture doit être réalisée et maintenue conformément à l'article 42, titre I du RCU ;
10. Considérant que le demandeur ne le précise pas dans sa note explicative mais que suivant les plans fournis dans la demande, les plans renseignent un jardin entièrement carrelé et donc imperméable ;
11. Considérant que le demandeur a précisé en séance que la demande vise la mise en conformité de l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin car celui-ci est aménagé, celle-ci étant en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
12. Considérant que la dérogation n'est pas justifiée, qu'il y a lieu que cette zone comporte une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de la superficie tel que décrit dans les règlements d'urbanisme en vigueur ;

ANNEXE ARRIERE

13. Considérant que l'architecte a bien précisé dans son mail du 10/08/2021 que la mise en conformité de la construction de l'annexe arrière fait bien partie de la demande de permis ;
14. Considérant que cette annexe arrière gauche au rez-de-chaussée prend la forme d'une véranda, que cette annexe s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nuit pas aux immeubles voisins ;

HABITABILITE

15. Considérant que l'architecte dans son mail du 2/09/2021 a précisé que la demande ne porte pas sur les aménagements intérieurs des appartements ;
16. Considérant toutefois que la demande porte bien sur l'aménagement intérieur de l'appartement souse-sol rez-de-chaussée dès lors que la demande vise la mise en conformité de l'annexe faisant partie de cet appartement ;
17. Considérant que les locaux habitables du sous-sol ont une hauteur sous-plafond inférieure à 2,5m en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, mais qu'avec une hauteur renseignée de 2,45m la dérogation est minime et acceptable, que cet appartement possède une habitabilité suffisante ;

FACADE AVANT ET TOITURE

18. Considérant que la demande vise à la rénovation des façades et des toitures à l'identique ;
19. Considérant au vu des photos annexées au dossier que la corniche en bois d'origine est recouverte de pvc en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
20. Considérant que l'architecte a clarifié dans son email du 10/08/2021 que les travaux portent sur l'enlèvement du pvc et sa restauration en bois, et qu'il y a lieu de rénover la corniche en bois,
21. Considérant, au vu des photos annexées, que le châssis du rez-de-chaussée en façade avant comporte un caisson à volet visible et ce en dérogation à l'article 24, titre I du RCU, ce qui nuit à l'aspect esthétique de la façade avant ;
22. Considérant que l'architecte a clarifié dans son email du 10/08/2021 que ce châssis avec caisson à volet sera conservé et non remplacé ;
23. Considérant toutefois que la dérogation n'est pas justifiée, qu'il y a lieu de supprimer le caisson à volet visible depuis l'espace public ;
24. Considérant que le bâtiment date d'avant 1932 et est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural ;
25. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ne respectant pas les divisions d'origine, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade;
26. Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux et couleurs d'origine;
27. Considérant que 3 fenêtres de toit sont placées sur la toiture, 2 en façade avant et 1 en façade arrière, qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment ;
28. Considérant qu'au vu des photos annexées, des évacuations sont présentes en façade avant en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elles doivent être supprimées ;
29. Considérant que les logements aux étages supérieurs sont exclus de la présente demande de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas réaliser de zone de stationnement en zone de recul et la remettre en pleine terre au maximum tout en proposant un aménagement paysager de qualité et de laisser la clôture existante à l'alignement ;
- rendre la zone de cour et jardin perméable, en pleine terre et plantée sur au moins la moitié de sa superficie ;
- supprimer le caisson à volet du châssis du bel-étage en façade avant ;
- supprimer les évacuations présentes en façade avant ;
- revenir à des châssis en bois à profils moulurés en façade avant respectant les divisions, matériaux et couleurs d'origine ;
- indiquer clairement sur les plans annexés à la demande que les logements des étages ne font pas partie de la présente demande ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables) ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*