

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022**DEMANDEURS :**

LIEU :	Rue Lefrancq, 73
OBJET :	dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage et les modifications esthétiques en façade avant, effectuer des travaux structurels intérieurs
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 22/04/2022 au 06/05/2022
REACTIONS :	0

La Commission entend :

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 construction d'une annexe de +/- 19 m² au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en hauteur),
 - la transformation de la terrasse couverte au 1^{er} étage en extension au logement, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - les modifications esthétiques en façade avant (le remplacement de la porte d'entrée et des châssis par du PVC - châssis sans respect des divisions d'origine), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baie dans le séjour) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 octobre 1952 visant à « construire une terrasse et un WC » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 juillet 2021 suite à la demande visant à « demande initiale : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la division de la maison en deux logements, la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée et premier étage, la création d'une terrasse au premier étage, l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cour et jardin et les modifications en façade avant - demande modifiée : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la division de la maison en deux logements, la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée et premier étage et les modifications en façade avant » ;
4. Vu la confirmation du 28 avril 2017 attestant de l'existence d'un logement ;
5. Vu l'avertissement du 25 janvier 2019 portant sur :
 - la modification du nombre de logements (2 en lieu et place d'1),
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - le placement de conduits de gaz brûlés en façade arrière,
 - la création d'une annexe en matériaux pérennes au 1^{er} étage en lieu et place d'une annexe avec structure en fer,
 - la modification architecturale de la façade à rue (porte d'entrée, châssis sans le respect des divisions d'origine et caisson à volet) ;

Volume et habitabilité :

6. Considérant, d'après le plan parcellaire communal, que le profil mitoyen avec le n° 75, côté gauche ne peut être pris en considération et qu'il est en réalité de profondeur égale au volume du 1^{er} étage ;
7. Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée est inférieure à 3 m et ne dépasse pas le mitoyen le plus profond ; qu'elle s'inscrit par conséquent dans les gabarits autorisables en termes de profondeur ;
8. Considérant que l'annexe déroge au RRU en ce qui concerne la hauteur mais que cela ne porte pas préjudice aux voisins ;

9. Considérant que la toiture plate au 1^{er} étage n'est pas accessible mais qu'il y a lieu de la végétaliser afin d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;
10. Considérant que la terrasse couverte au 1^{er} étage (en situation de droit) est intégrée dans le volume chauffé ; que cette extension déroge en hauteur mais qu'elle est acceptable car elle n'entraîne pas d'augmentation volumétrique ;
11. Considérant que ces annexes apportent plus de confort à cette maison de faible profondeur (8 m de long) et ne bénéficiant que de deux pièces en enfilade en situation de droit ;
12. Considérant que la seconde cuisine au 1^{er} étage est supprimée, ce qui rétablit l'utilisation première de cette maison unifamiliale ;
13. Considérant que la baie centrale du séjour est élargie, ce qui permet d'avoir une meilleure ouverture entre les deux pièces en enfilade au rez-de-chaussée ;
14. Considérant que la superficie de l'immeuble hors sol est de 133 m² en situation de droit et que, avec la construction des annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, elle est portée à 155 m² ;
15. Considérant que la zone cours et jardin a une superficie de 42 m² ; que la surface dallée est de 21,3 m² pour 22,6m² de pleine terre, ce qui est conforme à la réglementation en vigueur ;
16. Considérant que, au vu de l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du présent projet, il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (graviers roulés, toiture végétale, EPDM de ton clair, etc.) afin d'éviter les effets d'îlot de chaleur urbains ;

Façade avant :

17. Considérant que le projet vise à modifier l'aspect esthétique de la façade avant par la modification des châssis et de la porte d'entrée en PVC ;
18. Considérant qu'il est prévu que l'ensemble des menuiseries soit de teinte blanche ;
19. Considérant que le matériau choisi (PVC) et le manque de cintrage des châssis nuisent à l'homogénéité de la façade avant et ne s'accordent pas avec les propriétés voisines, disposant des mêmes caractéristiques stylistiques ;
20. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois mouluré dans des teintes uniformes ;
21. Considérant que le caisson à volet en PVC du rez-de-chaussée est supprimé ;
22. Considérant que la corniche est préservée en bois et est peinte en blanc ;
23. Considérant que la façade à rue est ragrée par un cimentage de ton blanc ;
24. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques d'origine du bâtiment et l'homogénéité de la façade avec celles des propriétés voisines ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer des châssis en façade à rue reprenant les caractéristiques d'origine (matériau en bois mouluré, divisions, cintrages, ...);
- prévoir une finition esthétique des toitures plates (graviers roulés, toiture végétale, EPDM de ton clair, etc.).

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*