

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Poste, 87

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement de deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), démolir l'annexe au rez-de-chaussée pour y reconstruire une annexe sur trois niveaux, construire une lucarne en façade avant et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 20/05/2022 au 03/06/2022

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 l'aménagement de deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes difficile d'accès),
 - construire une annexe sur trois niveaux depuis le 1^{er} étage (passer de 238 à 292 m²), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - construire une lucarne en façade avant,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies),
 - modifier l'esthétique de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (porte et châssis en PVC sans le respect des divisions d'origine) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 septembre 1883 en vue de "construire une serre et un atelier" ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Considérant que la demande prévoit de diviser cette maison unifamiliale en trois unités de logements ; que la nouvelle répartition comprend alors deux appartements 1 chambre et un duplex 4 chambres ;
5. Considérant que la demande s'accompagne également d'une extension sur toute la largeur au 1^{er} étage et d'une rehausse sur deux niveaux avec recul latéral aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
6. Considérant que cette augmentation volumétrique dépasse en hauteur le gabarit le moins élevé, côté mitoyen droit (n° 89), ce qui déroge au RRU ;
7. Considérant que l'extension aux 1^{er} et 2^{ème} étages permet d'apporter plus de confort aux logements mais que celle au 3^{ème} étage nécessite la suppression de la corniche et propose un raccord peu harmonieux avec le versant de toiture arrière ; que cette augmentation volumétrique est par ailleurs trop importante et non acceptable ;
8. Considérant que l'aménagement proposé pour les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que la division des espaces principaux en petits locaux de services (SBD/WC) ne profite pas des qualités spatiales d'origine (haut plafonds) ;
9. Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver au 1^{er} étage l'unicité de la pièce principale côté rue ;
10. Considérant, de plus, que les séjours/cuisines ne sont conformes en terme de superficie qu'en ajoutant des parties résiduelles de la pièce du milieu, ce qui ne contribue pas à une utilisation optimale de ces espaces ;
11. Considérant que la densification de cette maison entraîne la création d'un local vélos/poussettes mais que son positionnement au sous-sol le rend peu praticable en raison de la configuration de la bâtisse (escalier vers le sous-sol étroit) ;

12. Considérant, de plus, que la moitié de l'immeuble est dévolue à des logements de petite taille et qu'il serait préférable d'optimiser et de dédensifier celui-ci en proposant plutôt un duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; que cela offrirait donc un grand logement ayant la jouissance du jardin ;
13. Considérant que la lucarne avant se limite au 2/3 de la largeur de la façade mais qu'il y a lieu de proposer une intégration moins visible depuis l'espace public en l'inscrivant dans le versant de toiture et en la reculant depuis l'alignement de façade ;
14. Considérant que les menuiseries avant sont en PVC ; que le dessin des châssis ne correspond pas à celui associé à ce type de bâtisses (double-ouvrants, impostes moins hautes, ...) et qu'il y a donc lieu de revenir aux caractéristiques originelles ; qu'il en va de même pour la porte d'entrée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une lucarne avant qui s'inscrit dans le versant de toiture et en recul par rapport à l'alignement ;
- ne pas construire de volume supplémentaire aux 3^{ème} étage et combles ;
- limiter le nombre de logements à deux unités, en privilégiant un duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, et revoir le projet en conséquence ;
- proposer des châssis en façade à rue reprenant le dessin et les divisions d'origine (matériau bois, double ouvrant, hauteur d'impostes) ;
- prévoir une porte en bois, en façade avant, qui s'accorde avec celle des constructions voisines.

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,*

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,*