

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

Rue Paul Devigne, 81

OBJET :

dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité la couverture de la cour, l'aménagement d'un emplacement de parking et la modification de l'aspect architectural de la façade avant au rez-de-chaussée, revoir les aménagements intérieurs du logement situé au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE(S) :

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

ENQUETE :

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

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 4 logements,
 - mettre en conformité :
 - la couverture de la cour, en dérogation à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - l'aménagement d'un emplacement de parking, en dérogation à l'art. 16 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant,
 - revoir les aménagements intérieurs du logement situé au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU,
 - réaliser des travaux structurels ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1931 visant à « construire une maison » ;
3. Vu la confirmation du 29 juillet 2020 attestant de l'existence d'un logement par étage (soit quatre unités au total) et de locaux accessoires aux logements du bâtiment au sous-sol ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
5. Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;

Volume :

6. Considérant que la demande concerne la mise en conformité de la couverture totale de la cour, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (profondeur et hauteur) ;
7. Considérant, toutefois, qu'il s'agit d'une parcelle d'angle avec une profondeur relativement courte (7,93m) ;
8. Considérant, de plus, qu'il s'agit d'une cour résiduelle, complètement enclavée et de petites dimensions (9,7m²) ;
9. Considérant que la couverture de la cour permet au logement du rez-de-chaussée de s'y étendre sans nécessiter de rehausse de mitoyenneté ;
10. Considérant que l'ajout de ce volume dans cet espace résiduaire permet d'augmenter le confort et l'habitabilité de ce logement une chambre ;

Logement :

11. Considérant que l'extension prévue dans cet ancien espace de cour permet d'y intégrer l'espace cuisine et une salle-de-bain (considéré comme espace non habitable au PRAS) ;
12. Considérant, de plus, que l'espace cuisine ne doit pas être éclairé de manière directe, qu'il est situé dans la prolongation de l'espace séjour/salle-à-manger directement éclairé depuis la fenêtre à rue ;
13. Considérant, encore, que 2 coupoles permettent d'éclairer ces deux espaces cuisine et salle-de-bain ;

14. Considérant qu'il n'est pas précisé si les coupoles sont ouvrantes mais qu'il y a lieu de prévoir des coupoles ouvrantes afin de pouvoir aérer ces deux espaces ;
15. Considérant que le séjour a été étendu, et que cette extension même si elle provoque une dérogation en termes d'éclairage naturel pour l'ensemble de l'espace salon/salle-à-manger et cuisine, représente une amélioration par rapport à la situation licite peu qualitative ;
16. Considérant, dès lors, que la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable ;
17. Considérant que la chambre reste inchangée à la situation de droit et qu'elle est directement éclairée depuis la rue ;

Garage :

18. Considérant que le local « remise matériaux » est affecté en emplacement de parking (1) et que cet aspect déroge au RCU (2 emplacements minimum) ; que ce garage supprimera de surcroît un emplacement supplémentaire en voirie, ce qui n'est pas acceptable ;
19. Considérant qu'en séance de commission de concertation la demanderesse a précisé que ce local pouvait être dévolu à un espace commun à l'ensemble de l'immeuble (local vélos/poussettes par exemple) ;
20. Que dès lors il n'y aura plus d'emplacement de parking prévu à cet endroit, et donc plus d'emplacements de parking privatisés en voirie ; ce qui respecte le Règlement Communal d'Urbanisme ;
21. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de mentionner sur les plans du rez-de-chaussée, à la place du garage, local commun à l'ensemble de l'immeuble ;

Façade :

22. Considérant que la porte d'entrée est remplacée par un modèle différent de celui d'origine mais qu'elle s'accorde et respecte la composition de la façade ;
23. Considérant que les châssis ont été modifiés (divisions et matériaux) au rez-de-chaussée et que ces modifications nuisent fortement aux qualités architecturales d'origine de ce bâtiment ;
24. Considérant que cette situation est également visible aux étages ; que, bien que ces niveaux ne sont pas concernés par la présente demande, ces modifications devront néanmoins faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ;

AVIS FAVORABLE unanime et **à condition de :**

- mentionner sur les plans du rez-de-chaussée « local commun à l'ensemble de l'immeuble » à la place du garage;
- prévoir les coupoles ouvrantes afin de pouvoir aérer les espaces cuisine et salle-de-bain.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante 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,*