

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022**DEMANDEURS :**

LIEU : Avenue Maurice Maeterlinck, 42
OBJET : dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, le remplacement des châssis en façade avant et les modifications apportées à la zone de cours et jardins, construire un étage supplémentaire, effectuer des travaux structurels, revoir l'aménagement des trois logements et modifier les façades

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 16/06/2022 au 30/06/2022

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Les demandeurs

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur),
 - le remplacement des châssis en façade avant (non-respect de la division d'origine),
 - les modifications apportées à la zone de cours et jardins,
 - construire un étage supplémentaire,
 - effectuer des travaux structurels (élargissement de baies, suppression de murs porteurs, ...),
 - revoir l'aménagement des trois logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (un séjour non-conforme),
 - modifier les façades, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (division châssis non respectée) ;

Historique :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 26 septembre 1933 et visant à « bâtir une maison » ;

3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de trois logements ;

Généralités :

4. Considérant que le nombre de logements au sein de cet immeuble est inchangé ;

5. Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 3 chambres et deux appartements 1 chambre ;

6. Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a émis un avis favorable conditionnel datant du 27 mai 2022 sur la présente demande (réf. CP.2022.0449/1) ;

Volume :

7. Considérant que le projet vise à construire un étage supplémentaire à cet immeuble de rapport et que la rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

8. Considérant par contre que l'annexe construite au rez-de-chaussée déroge à l'art. 4 du titre I du RRU du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;

9. Considérant cependant que la dérogation est minime et que, dès lors, elle se justifie ;

Démolitions et travaux structurels intérieurs :

10. Considérant que le projet nécessite la suppression des cheminées, l'élargissement de baies et le percement d'une trémie ;

Logements :

11. Considérant que le logement au rez-de-chaussée offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

12. Considérant que le séjour du logement au 1^{er} étage présente un déficit en éclairage naturel (4,77 au lieu de 5,6 m²) mais que l'habitabilité du séjour et de la salle à manger reste suffisante ;

13. Considérant que le logement du 2^{ème} étage est transformé en un duplex qui respecte les normes d'habitabilité ;

Parties communes :

14. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol qui est inchangé ;

Zone de cours et jardins :

15. Considérant que l'escalier extérieur reliant le jardin au sous-sol a nécessité la modification du relief du terrain ;

16. Considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin est conforme aux règlements d'urbanisme ;

Façade arrière :

17. Considérant que des baies en façade arrière ont été agrandies afin d'améliorer l'éclairage des logements ;

Façade avant :

18. Considérant que la rehausse, telle que proposée (dans le même plan que la façade principale et d'un tout autre revêtement de façade), nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;

19. Considérant par ailleurs que les châssis ont été remplacés ; qu'ils sont en bois ton blanc mais qu'ils ne respectent pas les divisions d'origine et qu'il en va de même pour la porte d'entrée ;

20. Considérant que cela porte préjudice à la l'esthétique de la façade avant ;

21. Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, il semble que le châssis au rez-de-chaussée est encore celui d'origine ;

22. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant doit être revue afin de retrouver l'horizontalité dans la composition de cette façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un retrait de minimum 1 m entre le plan de la façade à rue et la façade du 3^{ème} étage en conservant l'acrotère existant et revoir le duplex en conséquence ;
- proposer une façade avant harmonieuse où les châssis et la porte d'entrée respectent la typologie de l'immeuble (retrouver l'horizontalité) et dont le revêtement de la rehausse s'intègre mieux avec la partie existante ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Eric DE LEEUW, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*