

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Hove 15**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et effectuer des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements :
 - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (châssis en PVC sans le respect des divisions et cintrages, mise en peinture de la corniche), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis),
 - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol (création d'un duplex),
 - effectuer des travaux structurels (démolition cheminées, ouverture de baies au sous-sol) ;
 - 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932, qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois et qu'il est également repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussel) ;
 - 3) Vu l'autorisation de bâtisse du 31 janvier 1908 visant à "construire une maison" ;
 - 4) Vu la confirmation du 3 mai 2021 attestant de l'existence de 2 logements ;
- Habitabilité
- 5) Considérant que l'appartement actuel au rez-de-chaussée présente de très faibles qualités d'habitabilité, en raison de sa faible superficie (+/- 46m²) et que son agencement nécessitait de sortir et de passer par le couloir commun afin d'accéder à la chambre, située en partie arrière ;
 - 6) Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex 1 chambre de +/- 108m² ;
 - 7) Considérant que la partie située en sous-sol prévoit 1 chambre à coucher, une salle de douche et un dressing/bureau ;
 - 8) Considérant que cet appartement aura en outre la jouissance de la cour arrière ;
 - 9) Considérant que cette privatisation entraîne la suppression des caves du sous-sol mais le logement supérieur dispose encore du grenier comme espace de stockage ;
 - 10) Considérant que la chambre au sous-sol donne en façade à rue mais que ce désagrément est compensé par de plus grandes baies de fenêtres et que celle-ci est de plus grande dimension que l'ancienne chambre (14,4m² au lieu de 9,5m²) ;
 - 11) Considérant que le rez-de-chaussée surélevé est transformé en espace de jour et que ces pièces sont désormais connectées entre elles ;
 - 12) Considérant dès lors que le nouvel aménagement est plus spacieux et augmente de manière significative le confort et l'habitabilité de ce logement ;
 - 13) Considérant que l'accès aux compteurs se fait par le biais d'une trappe depuis le hall d'entrée commun ;
- Façade avant
- 14) Considérant que la modification des divisions des châssis aux sous-sol et 1er étage en vue de faire des double-ouvrants, comme au 2^{ème} étage, ne porte pas atteinte à l'esthétique de la façade ;

- 15) Considérant que les châssis, initialement en bois, sont remplacés par des modèles en pvc, que ceux-ci ne respectent pas non plus le cintrage des baies et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 16) Considérant que la corniche, la porte et les châssis sont de teintes différentes et qu'il y a lieu de les harmoniser (max. 2 teintes) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer, en façade à rue, des châssis en bois moulurée respectant le cintrage des baies et ayant tous la même teinte ;
- harmoniser les teintes des menuiseries en façade avant (max. 2 teintes).

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,*

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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*