

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Chazal, 168**OBJET :** dans une maison unifamiliale, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager une terrasse au deuxième étage, modifier la façade arrière et mettre en conformité l'installation d'un nouvel auvent en façade arrière et les modifications apportées à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

ENQUÊTE : du 25/08/2022 au 08/09/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2) en dérogation à l'art. 8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (absence de local compteurs),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - aménager une terrasse au deuxième étage,
 - modifier la façade arrière,
 - mettre en conformité :
 - o l'installation d'un nouvel auvent en façade arrière en dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - (auvent non conforme),
 - o les modifications apportées à la façade avant ;

HISTORIQUE DES PERMIS D'URBANISME :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 23 décembre 1913 visant à « construire des murs de clôture de jardin » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 mars 1914 visant à « construire une maison » ;
4. Vu le permis d'urbanisme délivré le 18 novembre 2003 visant à « abattre deux arbres situés dans le jardin de l'immeuble » ;
5. Vu la situation régulière de ce bien à savoir une maison unifamiliale ;

GÉNÉRALITÉS :

6. Considérant que les plans existants représentent bien la situation de droit à l'exception des deux auvents ;
7. Considérant que le bâtiment concerné contient de l'amiante en mauvais état selon l'inventaire joint à la demande ; que la transformation envisagée doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement avant d'entamer les travaux ;

DÉMOLITIONS :

8. Considérant que l'auvent au bout de l'annexe, qui n'est pas couvert par un permis valable, est supprimé ;

VOLUMES :

9. Considérant que l'auvent existant vitré est remplacé par un nouvel auvent (cf plan de 1914) en panneau PVC ;
10. Considérant qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables, mais que la dérogation est infime ;
11. Considérant dès lors que la demande de dérogation est justifiée ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

12. Considérant que le projet nécessite la démolition de murs porteurs, le percement de baies et l'installation de nouveaux escaliers internes ;

LOGEMENTS :

13. Considérant que la nouvelle répartition comprend deux duplex (3 chambres) qui ont respectivement 343 m² et 204 m² ;
14. Considérant que le duplex inférieur offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il a la jouissance du jardin ;
15. Considérant que le duplex supérieur répond aux normes d'habitabilité et qu'il dispose également d'un espace extérieur ;
16. Considérant en effet qu'une terrasse est aménagée au 2^e étage et qu'elle en améliore le confort ;
17. Considérant que le bien comporte des décors intérieurs de qualité (plafond mouluré, parquet, verrières, colonnes moulurées, ...) et que ces éléments remarquables seront conservés et soigneusement rénovés ;

PARTIES COMMUNES :

18. Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé ;
19. Considérant que l'absence de local compteur constitue une dérogation à l'art.8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;
20. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a précisé que les compteurs se situent dans la cave au charbon et dans le dégagement du sous-sol ;
21. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage ;

TERRASSE :

22. Considérant que la terrasse s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle ne génère pas de vues intrusives sur les parcelles voisines ;

DIVERS :

23. Considérant que tel que validé par le Plan régional nature, le projet est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;
24. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
25. Considérant que la rénovation serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

FAÇADE ARRIERE :

26. Considérant que des baies sont modifiées afin de répondre au nouveau programme de l'immeuble ;

FAÇADE AVANT :

27. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
28. Considérant que les lucarnes qui figurent sur les plans de 1914 ne semblent pas avoir été réalisées lors de la construction de la maison ;
29. Considérant que la présente demande vise également à modifier l'aspect architectural de la façade par le remplacement de certains châssis (châssis en PVC en lieu et place des châssis en bois) ;
30. Considérant que les châssis d'origine au rez-de-chaussée sont conservés ;
31. Considérant que la multiplicité des matériaux utilisés pour les menuiseries extérieures (bois et PVC) nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
32. Considérant que le dessin des ferronneries (balcon et porte d'entrée) n'est pas fidèle à la réalité et qu'elles sont maintenues ;
33. Considérant que la porte d'entrée est celle d'origine (en ferronnerie de couleur noire) et qu'elle est bien maintenue ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- préciser l'emplacement des compteurs sur les plans,
- proposer une façade avant où tous les châssis sont en bois de ton blanc, dessiner les garde-corps d'origine ou adapter la légende des matériaux projetés.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur 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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*