AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Jacques Rayé, 57 - 59

OBJET :

dans un immeuble mixte (1 commerce avec logement attenant au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages), construire 2 lucarnes en façade avant, isoler par l'extérieur la façade arrière et la toiture, changer l'affectation du commerce en logement et ajouter un logement dans les combles (passer à 8 logements) et modifier l'esthétique de la façade avant (rez-de-chaussée et totalité des châssis)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 14/10/2022 au 28/10/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce avec logement attenant au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages) :
 - construire 2 lucarnes en façade avant et 1 lucarne rentrante en façade arrière,
 - isoler par l'extérieur la façade arrière et la toiture en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 - changer l'affectation du commerce en logement en dérogation avec l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - ajouter un logement dans les combles (passer à 8 logements) en dérogation à l'art.17 du Titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfant) et à l'art.13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicule deux roues et voitures d'enfants),
 - revoir l'aménagement des logements existants en dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU (dimensions WC) ;
 - modifier l'esthétique de la façade avant (rez-de-chaussée et totalité des châssis) en dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU (élément patrimonial en façade);
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 février 1936 visant à « démolir et reconstruire une maison » ;
3. Vu la confirmation du 22 novembre 2021 attestant de l'existence d'un commerce avec logement attenant et de 6 logements au sein de l'immeuble ;

VOLUME

4. Considérant que les 2 lucarnes proposées en façade avant sont de gabarit conforme, s'inscrivent dans la continuité de la façade existante (dans l'alignement des 2 bow-windows) et sont peu visibles depuis l'espace public ;
5. Considérant que la lucarne arrière, rentrante, est non visible depuis l'espace public et s'inscrit dans le plan de toiture existant ;
6. Considérant que ces lucarnes améliorent l'habitabilité du nouveau logement situé dans les combles et que la lucarne située en façade arrière permet l'agencement d'un espace extérieur ;
7. Considérant que l'isolation extérieure déroge à la réglementation en vigueur puisque ce dernier engendre un volume non conforme, mais que la dérogation est légère (épaisseur de l'isolant) et acceptable puisqu'elle améliore les logements et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ;
8. Considérant qu'au rez-de-chaussée, certains petits volumes existants en excroissance sont supprimés au profit de la zone de cour et jardin ;

LOGEMENTS

9. Considérant que le rez-de-chaussée commercial et son logement attenant sont transformés en un seul et même logement, étendu à une partie du sous-sol et permettant l'agencement d'un appartement duplex de 4 chambres qualitatif ;
10. Considérant qu'une nouvelle circulation indépendante y est créée et que le logement s'articule autour de cours intérieures accessibles au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
11. Considérant que la grande chambre du rez-de-chaussée déroge légèrement à la superficie éclairante minimale, mais que la dérogation, minime, est acceptable ;
12. Considérant que l'espace sous-comble est aménagé en un logement 2 chambres, que ce logement est qualitatif, qu'il bénéficie de vues droites en façade avant et arrière et d'un accès extérieur ;
13. Considérant que les logements des étages ont été améliorés, que des sanitaires ont notamment été intégrés à chaque logement, que bien que les dimensions des WC des logements de gauche soient non conformes aux normes d'habitabilité (69 cm de large au lieu des 80 cm requis), que cela est acceptable ;
14. Considérant que les nouveaux logements proposés permettent une offre variée de typologie au sein de l'immeuble (4 chambres, 2 chambres et 1 chambre) ;
15. Considérant cependant que ces 2 logements supplémentaires viennent densifier l'immeuble et qu'il y a donc lieu de proposer un espace commun pour le rangement des vélos, proportionnel au nombre de logements ; que la demande projette ces espaces au sous-sol, mais que cela n'est pas aisé d'accès au quotidien, ce qui déroge à la réglementation en vigueur ;
16. Considérant que le projet prévoit des espaces de rangement privés en cave en suffisance et que les compteurs sont accessibles à tous ;

FAÇADE AVANT

17. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ne respectant pas les divisions d'origine et que cela constitue une perte de qualité pour la façade située en ZICHEE ;
18. Considérant que les portes d'entrée et de garage sont maintenues dans leur aspect d'origine (bien qu'elles ne correspondent pas aux plans d'archives) ;
19. Considérant que la vitrine est transformée, qu'une allège en pierre bleue est projetée afin de répondre à la nouvelle affectation (logement), mais que les divisions proposées pour le nouveau châssis en bois sont peu harmonieuses ;

DIVERS

20. Considérant que les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- proposer un espace commun, destiné aux vélos et poussettes au rez-de-chaussée et facile d'accès (soit en supprimant le garage, soit en créant un passage vers la pièce arrière depuis la porte latérale gauche) ;
- aux étages, rétablir des châssis en bois dans le respect des divisions d'origine (impostes, petits bois) ;
- introduire une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant le début du chantier.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU (WC)

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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*