

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

Avenue Maurice Maeterlinck, 30

OBJET :

dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée côté gauche et la construction et fermeture d'une terrasse au rez-de-chaussée côté droit, des travaux structurels (élargissement d'ouverture de baies au rez-de-chaussée à l'arrière côté droit et fermeture de balcons à l'arrière côté gauche), modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

-

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 le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) ;
 - la réalisation d'une terrasse et de sa couverture au rez-de-chaussée côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (profondeur et hauteur) et aux art. 13 du RRU et 39 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilisation des zones de cours et jardins) ;
 - la réalisation de travaux structurels (élargissement de baies au rez-de-chaussée à l'arrière côté droit),
 - modifier la façade avant (division et matériaux des menuiseries extérieures) en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 08 décembre 1933 en vue de construire une maison ;

2. Vu la confirmation du 28 janvier 2022 attestant de la situation licite du bien, à savoir un immeuble de 4 logements avec 1 logement à chaque étage et sous-sol accessoire aux logements ;

VOLUMES

3. Considérant qu'une annexe de +/- 5.6m², est ajouté au rez-de-chaussée côté droit, en extension du logement du rez-de-chaussée et qu'une partie de la terrasse est couverte, côté droit, dans le prolongement de la nouvelle annexe ;
4. Considérant que l'ajout de ces volumes à l'arrière au rez-de-chaussée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les annexes dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et dépassent le profil mitoyen le plus profond (n° 28) ;
5. Considérant que l'annexe de l'immeuble mitoyen n° 28 est illicite et que dès lors elle ne peut être prise en compte pour déterminer le volume admissible pour le projet qui nous concerne ;
6. Considérant que l'annexe gauche permet de créer une salle de douche sans réduire la superficie de la cuisine et contribue à améliorer la qualité du logement, que dès lors une dérogation est acceptable ;
7. Considérant toutefois qu'une baie est créée dans le mitoyen du fond de parcelle (rue Anatole France N°97) ce qui est contraire au Code civil et qu'il convient dès lors de s'y conformer ;
8. Considérant que la couverture de la terrasse au rez-de-chaussée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de profondeur (dépassement de $\frac{3}{4}$ et du mitoyen le plus profond), qu'une cour ouverte apporterait une

meilleure ventilation naturelle pour l'appartement du rez-de-chaussée, que dès lors la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer l'auvent ;

HABITABILITÉ

9. Considérant que la fermeture des balcons permet de créer les salles de douches nécessaires à chaque logement pour répondre aux normes d'hygiène ;
10. Considérant que la superficie des terrasses des balcons était minime et que leur fermeture ne pose donc pas préjudice ;
11. Considérant que pour chaque logement aux étages les salles à manger dérogent en matière d'éclairage en ce que la surface nette d'éclairage ($2.6m^2$) est inférieure à celle recommandable de $3m^2$;
12. Considérant cependant que ce manque d'éclairage est propre à la configuration d'origine de l'immeuble et que dès lors la dérogation est acceptable ;

COMMUNS

13. Considérant que chaque logement est desservi par un hall et une cage d'escalier commune ;
14. Considérant que les compteurs sont accessibles de manière indépendante pour chaque habitant(e) ;

ZONE DE COUR ET JARDIN

15. Considérant que le projet déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne maintient pas au moins la moitié de surface perméable de la zone de cour et jardin ($surface < 20m^2 = 50\%$ de zone perméable) ;
16. Considérant que l'emplacement de cet espace n'étant pas idéal à la plantation, qu'il s'agit d'un espace étroit, encerclé par les constructions voisines et avec peu d'apports de lumière naturelle, que dès lors une dérogation est acceptable ;

FAÇADE AVANT

17. Considérant que les châssis originaux en bois ont été remplacés par des châssis en PVC et qui ne respectent pas les caractéristiques architecturales d'origines, que la demande actuelle ne prévoit pas l'installation de châssis en bois, que dès lors il y a lieu de remédier à cette situation ;
18. Considérant que la division des châssis de la situation existante ne correspond pas à celle de la situation de droit (guillotine), que dès lors il serait souhaitable de réintroduire des châssis aux divisions similaires afin de restaurer l'apparence d'origine de la façade et la rendre plus harmonieuse ;
19. Considérant que la porte d'entrée de la situation de droit a été retirée, que celle-ci contribuait à la mise en valeur de la façade tant par ses proportions et ses détails (en écho aux châssis), qu'il serait également souhaitable de remplacer la porte existante en PVC par une porte en bois similaire à celle de la situation d'origine ;

CONCLUSION

20. Considérant que les travaux réalisés tendent à améliorer la salubrité de chaque logement et les rendre plus qualitatifs ;
21. Considérant que la façade avant pourrait être plus harmonieuse en retrouvant ses caractéristiques d'origines (châssis, divisions en guillotine et porte d'entrée) ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- supprimer l'auvent au rez-de-chaussée côté droit,
- se conformer au Code civil en ce qui concerne l'ouverture dans le mitoyen en fond de parcelle,
- remplacer en façade avant les châssis existants en PVC par des châssis en bois reprenant les divisions d'origine,
- remplacer la porte d'entrée en PVC par une porte en bois, similaire à celle de la situation d'origine

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de l'annexe gauche)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (Perméabilité des zones de cours et jardins)

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*