

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Paul Deschanel, 80

OBJET :

dans un immeuble comprenant quatre logements, mettre en conformité des modifications en façade avant, fermer une cour au rez-de-chaussée à l'arrière, construire une lucarne en façade arrière, ajouter un logement (passer de quatre à cinq unités), réaliser des travaux structurels et modifier la toiture avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 30/10/2023 au 13/11/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 4 logements :
 - mettre en conformité le changement de division des chassis centraux des oriels aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - fermer une cour au rez-de-chaussée à l'arrière,
 - construire une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - ajouter un logement (passer de quatre à cinq unités),
 - réaliser des travaux structurels (trémie, escalier et rehausse de plancher),
 - modifier la toiture avant (démolition des lucarnes), en dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 février 1928 visant à « construire une maison » ;
3. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre logements avec des locaux accessoires aux logements dans les combles ;
4. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Volumes :

5. Considérant que la fermeture de la cour (sas) au rez-de-chaussée à l'arrière entraîne un ajout de volume qui rentre dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant qu'il est prévu de construire une lucarne rentrante au 4^{ème} étage à l'arrière ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la façade ;
7. Considérant toutefois que ces travaux n'impliquent pas d'ajout de volume qui pourrait nuire à l'ensoleillement des parcelles voisines et permet de créer une terrasse généreuse ainsi que des vues droites pour le logement ;
8. Considérant que la terrasse ne respecte pas le Code civil en matière de vues sur les parcelles voisines et qu'il y a lieu de s'y conformer soit en prévoyant un retrait de 1m90 de part et d'autre des limites mitoyennes, soit en fournissant une servitude de vue actée devant notaire avec les voisins ;

Habitabilité :

9. Considérant que le nouveau logement proposé est d'une superficie de +/- 120 m² avec 3 chambres ;
10. Considérant que celui-ci est qualitatif et conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

11. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est réaménagé et que les transformations améliorent son habitabilité ;

Travaux intérieurs :

12. Considérant qu'une trémie est réalisée, avec l'ajout d'un escalier entre le 4^{ème} étage et le grenier afin d'aménager une chambre, dressing et salle de bain ;

13. Considérant que le plancher des chambres aux 4^{ème} étage est légèrement rehaussé afin de garantir des vues droites ;

Espaces communs :

14. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;

15. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;

16. Considérant qu'un local vélos de +/- 20 m² est aménagé en partie avant du sous-sol ; que son accès n'est pas aisé, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

17. Considérant toutefois qu'un local de ce type au rez-de-chaussée n'est pas envisageable au vu de l'aménagement existant et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

18. Considérant qu'au vu de la largeur du vestibule d'entrée, il serait envisageable de placer des parcages vélos en complément du local vélos prévu au sous-sol ;

Façade avant :

19. Considérant que la façade avant est légèrement modifiée avec la suppression des lucarnes en toiture avant, ce qui déroge à l'art.7 du Titre I du RCU de par le remplacement d'éléments patrimoniaux de façade ; que, cependant, ces altérations ne portent pas préjudice à la composition de la façade et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

20. Considérant que la division du châssis central des étages inférieurs diffère de celle en situation de droit (guillotine au lieu d'une division bipartite), ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Collecte eaux pluviales :

21. Considérant qu'une citerne de récupération d'eau pluviale existe et est maintenue ; qu'il serait pertinent de vérifier son état et de la remettre en fonction ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir des parcages vélo dans le vestibule d'entrée en complément du local vélos prévu au sous-sol ;
- prévoir une terrasse conforme au Code civil au 4^{ème} étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture – lucarnes – dépassement des 2/3 de la largeur de la façade)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local commun pour vélos)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local commun pour vélos)

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,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*