

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place des Chasseurs Ardennais 12

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe et la modification esthétique de la façade avant, rehausser le bâtiment d'un niveau, réaliser des lucarnes en façade avant et arrière, ajouter un quatrième logement, réaliser des terrasses en façade arrière, rehausser le mur mitoyen de droite, modifier structurellement l'immeuble, modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

du 07/10/2021 au 21/10/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les terrasses en façade arrière entraveront l'intimité, avec des vues plongeantes au niveau des parties privatives ;
- des nuisances importantes vont être observées suite aux travaux ;
- le rehaussement en façade arrière risque de
 - contrarier le contexte architectural au niveau de l'esthétique et du patrimoine par rapport aux maisons mitoyennes ;
 - limiter la luminosité et la qualité de vie des cours arrière ;
 - apporter des désagréments par la proximité d'un voisinage ;
- des doutes sont soulevés quant à l'ancrage des différentes terrasses sur un mur mitoyen centenaire ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements ;

- mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe sur deux niveaux comprenant deux terrasses (volumes non repris sur les plans d'archives de 1914),
 - la modification esthétique de la façade avant (façade non conforme au dessin repris dans les plans d'origine de 1914),
- rehausser le bâtiment d'un niveau,
- réaliser des lucarnes en façade avant et arrière,
- ajouter un quatrième logement (en dérogation à l'art.3 (superficies minimales), et à l'art.17 (local vélos) du Titre II du RRU et à l'art.13 du Titre II du RCU (local vélos)),
- réaliser des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière (en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (pour les terrasses du 2^{ème} et du 3^{ème} étages),
- rehausser le mur mitoyen de droite (en dérogation en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU),
- réaliser des travaux structurels pour les aménagements intérieurs,
- modifier la façade arrière par l'élargissement des baies à tous les étages,

HISTORIQUE :

2. Vu l'absence de date précise apposée sur les plans archives d'origine concernant le bien (les plans auraient cependant été dessinés en 1914 suivant l'inventaire du Patrimoine architectural de Bruxelles) ;
3. Vu que cet immeuble de l'architecte Paul Vizzavona a été bâti entre 1919 et 1930 (selon le cadastre) et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
4. Vu la confirmation du 13 décembre 2019 attestant de l'existence de trois logements répartis comme suit :

- Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- Rez-de-chaussée : 1 logement,
- 1er étage : 1 logement,
- 2ème étage : 1 logement,
- Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

MISE EN CONFORMITE DE LA SITUATION DE FAIT :

5. Considérant que le projet vise à mettre en conformité des actes et travaux qui ne figurent pas dans la situation de droit reprise dans les plans d'archives (annexe arrière et la façade avant) ;
6. Considérant que les plans auraient été dessinés en 1914 (inventaire du patrimoine) ; que le cadastre évalue la date de la construction entre 1919 et 1930 ; que le bâtiment, ses annexes et sa façade sont stylistiquement homogènes et constituent donc un ensemble de la même époque (sans interventions postérieures) ; et que des archives ultérieures à la construction du bâtiment n'existent pas (aucun permis d'urbanisme n'a été déposé pour ce bien depuis 1914) ;
7. Considérant que les volumes, niveaux et terrasses situés à l'arrière de l'annexe sont toutefois bien repris sur le plan parcellaire communal et que dès lors, on peut considérer la situation existante en place comme la situation de droit;
8. Considérant que concernant la façade avant, celle-ci ne correspond pas au dessin des plans d'archives mais les modifications apportées à celle-ci datent de la construction de l'immeuble et que dès lors il s'agit d'une mise en conformité de la situation de fait ;

VOLUME DE TOITURE :

9. Considérant que le projet vise à rehausser l'immeuble d'un étage, et qu'un nouveau logement en duplex est aménagé sur les deux derniers niveaux, portant le nombre d'unité de logements à 4 ;
10. Considérant que le nouveau volume s'inscrit dans les gabarits autorisables par les règlementations urbanistiques en vigueur et que le logement projeté à l'intérieur de ce volume est confortable en termes d'espace, de lumière, de ventilation, etc. ;
11. Considérant cependant que ce nouveau volume de toiture est imposant et peu respectueux du bâtiment d'origine, et qu'il nuit aux qualités esthétiques de celui-ci ;
12. Considérant que la situation projetée prévoit également la construction de deux lucarnes en façade avant ; que ces lucarnes ne sont pas alignées aux baies de fenêtres des étages inférieurs et rompent le style et l'harmonie de la façade (dissymétrie) et qu'il convient d'y remédier ;
13. Considérant de plus que les châssis prévus au niveau de la rehausse sont en aluminium gris alors que les châssis existants dans la partie inférieure sont en bois blancs et que cette proposition nuit à l'homogénéité de traitement au niveau du matériau pour cette façade ;
14. Considérant que le dessin de la façade en situation projetée est lacunaire et ne précise pas au niveau de la légende si le brisis et la toiture seront prévus dans le même matériau ;
15. Considérant que la lucarne projetée en façade arrière participe à l'habitabilité du logement prévu dans les combles en contribuant à sa ventilation et à sa luminosité ;

NOUVEAU LOGEMENT :

16. Considérant que la répartition projetée des logements dans l'immeuble est la suivante :
 - Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (caves + local vélos),
 - Rez-de-chaussée : 1 logement de deux chambres +/-95m²,
 - 1er étage : 1 logement une chambre de +/-100m²,
 - 2ème étage : 1 logement une chambre de +/-100m²,
 - 3ème et Combles : 1 logement duplex trois chambres de +/-100m² ;
17. Considérant que le nouveau logement déroge au RRU en ce que la chambre principale n'atteint pas la superficie minimale prévue (inférieure à 14 m²) ; que cependant la différence entre la superficie minimale et la superficie projetée de la chambre principale est minime (14m²-13,76m²=0,24m²) ;
18. Considérant que chacun des logements dispose d'un rangement privatif pour le stockage au niveau du sous-sol ;
19. Considérant qu'un local vélos / poussettes commun est prévu mais que celui-ci est aménagé au niveau du sous-sol, n'est accessible que par un escalier double quart tournant étroit, et qu'il n'est donc pas facilement accessible depuis le rez-de-chaussée, ce qui déroge à l'art.13 du Titre II du RCU et à l'article 17 du RRU (local vélos/poussettes) ;

20. Considérant que malgré les qualités d'habitabilité des 4 logements, l'ajout d'une unité supplémentaire densifie de manière excessive cet immeuble dont les locaux communs ne sont pas suffisants pour l'absorption de ce nombre de logements ;

TERRASSES :

21. Considérant que des terrasses sont réalisées en façade arrière aux premier, deuxième et troisième étages, qu'elles participent à l'amélioration des logements en ce qu'elles y apportent un espace privatif extérieur;
22. Considérant que la terrasse au deuxième étage est en dérogation au RRU car celle-ci dépasse légèrement les gabarits admissibles en hauteur et en profondeur et qu'elle nécessite une rehausse mitoyenne en dérogation au RRU pour les mêmes raisons ;
23. Considérant cependant que cette terrasse a une réelle valeur ajoutée pour le logement pour les raisons susmentionnées ;
24. Considérant que l'aménagement de la toiture plate au niveau du troisième étage est également en dérogation car celui-ci est réalisé au-delà des gabarits autorisables mais que cet aménagement améliore les qualités d'habitabilité du logement attenant à celle-ci ;
25. Considérant, toutefois, qu'il serait judicieux d'utiliser le reste de la superficie de la toiture plate de l'annexe au troisième étage pour en faire une toiture végétalisée extensive afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot ;

MUR MITOYEN :

26. Considérant que le mur mitoyen avec le n°14 au deuxième étage est rehaussé sur 60 cm de hauteur et sur 210 cm en profondeur ; que cette rehausse est en dérogation au RRU en ce qu'elle dépasse les gabarits admissibles en hauteur et en profondeur ;
27. Considérant que cette rehausse empêche les vues obliques du voisin de droite sur la chambre du logement situé au deuxième étage ; que sa hauteur est acceptable et ne nuit pas à l'ensoleillement du voisin de droite ;

MODIFICATIONS STRUCTURELLES INTÉRIEURES & PATRIMOINE :

28. Considérant que le projet vise à modifier l'escalier d'accès au premier étage et au sous-sol, diviser les pièces existantes de la maison par des cloisons (aux premier, deuxième et troisième étages) et à démolir les cheminées des deuxième et troisième pièces en enfilade sur les deux étages existants ;
29. Considérant que ces modifications visent à la modernisation des logements ;

MODIFICATION FACADE ARRIERE :

30. Considérant que la façade arrière est modifiée par l'élargissement des baies à tous les étages (excepté les baies de porte-fenêtre de l'annexe aux premier et deuxième étages) ;
31. Considérant que ces transformations visent à la modernisation du bâtiment et l'amélioration du confort des logements par l'augmentation de l'entrée d'air et de lumière dans les logements ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas effectuer la rehausse telle que proposée ;
- joindre les superficie des combles au logement du 2ème étage et revoir les aménagements de ce duplex dans le respect des Titres II du RRU et du RCU ;
- maintenir le nombre de logements pour cet immeubles à 3 ;
- proposer une toiture végétalisée sur le reste de la toiture plate de l'annexe du 3ème étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) pour les terrasses
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) pour les terrasses

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,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*