

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Victor Hugo, 95

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), mettre en conformité la création d'une lucarne arrière en bâtiment avant, l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant, le changement d'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en logement (pour un total de 5 logements), aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage avant et construire une lucarne en bâtiment arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 16/12/2021 au 30/12/2021

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale) :
  - mettre en conformité :
    - la création d'une lucarne arrière en bâtiment avant,
    - l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre II des Règlements Régional et Communal d'Urbanisme (RRU et RCU) (suppression local stockage, hauteur sous plafond et éclairage des chambres insuffisants),
    - l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante dans les combles),
    - le changement d'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en logement (pour un total de 5 logements), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage séjour insuffisant),
    - la modification esthétique de la façade à rue (châssis PVC travée de gauche),
  - aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - construire une lucarne en bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 6 septembre 1907 visant à "construire un magasin dans le jardin" ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 11 octobre 1907 visant à "construire une maison" ;
4. Vu la confirmation du 15 mars 2021 attestant de l'existence de trois logements dans le bâtiment avant et d'une activité productive artisanale dans le bâtiment arrière ;

**Bâtiment avant**

5. Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex 2 chambres ;
6. Considérant qu'il ne reste plus suffisamment de caves pour chaque logement ;
7. Considérant que la densification de cette maison entraîne la nécessité d'un local vélos/poussettes et que l'ancien passage cocher peut assurer cette fonction ;
8. Considérant que la création d'un sas dans la grande chambre avant du logement au 1<sup>er</sup> étage permet d'accéder à la seconde chambre sans devoir passer par la première ;

9. Considérant qu'un nouveau logement duplex est aménagé dans les combles ; qu'une lucarne respectant les gabarits autorisables a été érigée en versant arrière ;
10. Considérant que cette lucarne donne accès à une terrasse sur la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage ; que cette terrasse surpasse les gabarits mitoyens en termes de profondeur et de hauteur ; que, de plus, celle-ci se situe en promontoire et propose des vues intrusives ;
11. Considérant qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil et de prévoir un recul d'un mètre depuis la façade arrière
12. Considérant qu'une chambre est aménagé sous le faîte de toiture ; que cette chambre sous toiture n'est pas conforme au RRU et au RCU en ce qu'elle présente un déficit de superficie (12 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) et qu'elle ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ;
13. Considérant que ce logement présente de faibles qualités d'habitabilité en tant qu'unité séparée et qu'il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes, en favorisant un grand logement duplex aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
14. Considérant qu'en façade à rue les châssis aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage de la travée de gauche ainsi que celui de la cave ne respectent pas le matériau d'origine (bois) et qu'il y a lieu de les remplacer pour retrouver les caractéristiques propres à ce style ;
15. Considérant que les ferronneries du soubassement et des balcons ne sont pas dessinées sur les plans et qu'il y a donc lieu de les représenter fidèlement ;
16. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition tel que présentée densifie fortement l'occupation de cet immeuble et entraîne une dépréciation des conditions d'habitabilité ; qu'il serait préférable de limiter le nombre de logements à 3 unités en bâtiment avant ;

#### Bâtiment arrière

17. Considérant que la demande prévoit de modifier l'affectation du bâtiment arrière (activité productive) en vue d'en faire une maison unifamiliale ;
18. Considérant qu'il y a une trop grande promiscuité entre le logement au rez-de-chaussée avant et celui projeté ; que le jardinet donne sur la terrasse du bâtiment arrière ;
19. Considérant que l'annexe présente en partie avant du bâtiment arrière entraîne une emprise au sol et une imperméabilisation trop importante de la parcelle, ce qui ne permet pas d'aménager d'espace en pleine terre et plantée ;
20. Considérant que, de plus, ce volume diminue l'éclairage naturel dans le séjour, ce qui déroge à la réglementation en vigueur ;
21. Considérant qu'une lucarne est implantée sur la partie supérieure de la toiture et qu'elle ne s'harmonise pas avec la façade ; que celle-ci dépasse en outre les gabarits autorisables et que la forte inclinaison de la toiture ne permet pas d'aménager une chambre de qualité suffisante malgré cette lucarne ;
22. Considérant dès lors que, pour rendre ce bâtiment habitable, il est plus approprié de supprimer l'annexe avant qui empêche toute luminosité afin de favoriser un espace extérieur en pleine terre et d'aménager un logement plus réduit mais plus confortable ;
23. Considérant que sans ce désenclavement, du logement n'est pas envisageable dans cet arrière-bâtiment ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime sur la demande telle que présentée.

#### Abstention : -

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*