

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :** Rue Lefrancq, 52**OBJET :** sur une parcelle comprenant deux bâtiments d'entrepôt, changer l'affectation de ceux-ci en deux logements, créer une annexe d'un niveau (à gauche) au rez-de-chaussée reliant les deux bâtiments, aménager une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière (côté gauche)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE : du 25/02/2022 au 11/03/2022**REACTIONS :** 4**La Commission entend :**

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- en ce qui concerne la pression démographique dans le quartier et les transports :
 - beaucoup de maisons unifamiliales sont affectées en appartements. L'accumulation de ces nouvelles unités de logements augmente la densité de la population et impacte le bien-être des habitants (circulation difficile, stationnement insuffisant et nombre de places limitées dans les crèches et les écoles) ;
- en ce qui concerne les nuisances sonores :
 - l'immeuble du 52, en l'état, est très mal isolé, les bruits déjà présents nuisent considérablement à l'ensemble des voisins situés au 54. Ceux-ci s'inquiètent du risque accru de nuisances sonores émanant du nouveau projet ;
- en ce qui concerne l'ajout d'une terrasse :
 - les terrasses aux alentours fortement fréquentées provoquent déjà beaucoup de dérangement. L'ajout d'une terrasse augmenterait les nuisances sonores, le vis-à-vis et le manque d'ensoleillement ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant deux bâtiments d'entrepôt, un avant et un arrière :

- changer l'affectation de ceux-ci en 2 logements, en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot),
 - créer une annexe d'un niveau (à gauche) au rez-de-chaussée reliant les deux bâtiments, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur), à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins),
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière (côté gauche) ,
 - modifier l'aspect de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;
2. Vu l'autorisation du 18 juin 1897 visant à "établir une vitrine à la façade de la maison" ;
3. Vu l'autorisation du 3 juin 1903 visant à "construire une remise au fond de la propriété" ;
4. Vu l'autorisation du 8 mai 1906 visant à "surélever d'un étage la maison de derrière" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 janvier 1960 visant à : "transformer l'entrée de l'immeuble" (autorisation périmée) ;

6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE ET PROJETEE

7. Vu la confirmation du 7 juillet 2021 attestant du fait que l'entièreté du bâtiment est affectée à l'entreposage ;
 8. Considérant que la demande vise à réaménager les deux bâtiments (entreposage) pour en faire deux logements ;
 9. Considérant que les 2 logements se répartissent de la manière suivante :
- au rez-de-chaussée et dans le bâtiment arrière : un appartement 3 chambres,
 - au 1^{er} étage et dans les combles : un duplex 3 chambres ;

VOLUME

10. Considérant que le projet vise à démolir la couverture existante (de fait) de la cour ;
 11. Considérant qu'une annexe est créée sur un niveau (côté gauche) et que celle-ci permet de relier les deux bâtiments ;
 12. Considérant cependant que ce volume est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;

LOGEMENT EN INTERIEUR D'ÎLOT

13. Considérant que la distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est de moins de 10 m ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que des vues intrusives entre les logements et sur les parcelles voisines sont générées ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

14. Considérant que la demande, telle que présentée, ne respecte pas la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en matière d'amélioration des qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlots et ne favorise pas le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; que ces interventions dérogent également aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

HABITABILITE

Logement 1 (rez-de-chaussée du bâtiment avant et bâtiment arrière) :

15. Considérant que le nouvel aménagement des espaces de vie s'articule, au rez-de-chaussée, autour d'une cour intérieure étroite et totalement imperméable, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
 16. Considérant que la chambre est située à front d'une rue très passante à proximité de la porte cochère ; que ces deux éléments nuisent à sa quiétude ;
 17. Considérant que les chambres au 1^{er} étage (bâtiment arrière) manquent d'intimité et de lumière naturelle ; que ceci est dû à la faible distance (5,70 m) entre les deux bâtiments, ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur et n'est pas acceptable ;

Logement 2 : bâtiment avant aux 2^{ème} et 3^{ème} étages :

18. Considérant qu'une terrasse est créée au 1^{er} étage ; que celle-ci permet un accès extérieur pour ce logement et, en ce sens, en améliore le confort ;
 19. Considérant toutefois que la distance entre les 2 logements est encore réduite de par la création de cette terrasse ; que celle-ci se situe en effet à 3,10 m du bâtiment arrière, en dérogation à la réglementation urbanistique, et génère inévitablement des nuisances préjudiciables (vues intrusives), tant entre les deux logements que sur les parcelles voisines ;
 20. Considérant que la végétalisation des toitures du 1^{er} étage constitue une amélioration des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;
 21. Considérant que les espaces de vie au 1^{er} étage côté rue respectent les normes d'habitabilité et jouissent d'un balcon en façade avant ;
 22. Considérant que les espaces de nuit sous combles respectent également la réglementation ;

ESPACES COMMUNS

23. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et que des locaux vélos/poussettes sont prévus au sous-sol ainsi qu'au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants ;

FACADE ARRIERE

24. Considérant que, au niveau de la façade arrière et afin d'accéder à la terrasse nouvellement aménagée, la fenêtre au 1^{er} étage côté gauche est modifiée en porte-fenêtre, sans altérer la composition générale de la façade ;

FACADE AVANT

25. Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium respectant les divisions et le cintrage ; que, toutefois, il y a lieu de revenir au matériau initial (bois) afin de respecter la composition originelle ;
26. Considérant que les plans sont lacunaires quant aux détails de la porte cochère ;
27. Considérant que des caissons à volets ont été placés au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de les supprimer ;
28. Considérant que les divisions des châssis des baies de l'entablement ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des châssis en façade avant (allège vitrée) ;
29. Considérant que les éléments en pierre bleue ont été peints ; qu'il y a lieu de les décaper ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*