

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Eeckelaers, 84 - 86

OBJET :

dans un immeuble de rapport de 5 logements, mettre en conformité la division de l'appartement du rez-de-chaussée en 2 logements distincts (passer de 5 à 6 unités au total), privatiser la partie arrière des caves au profit du logement de gauche, construire une annexe arrière au rez-de-chaussée gauche, réaliser des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications en façade avant et arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 12/04/2022 au 26/04/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de cinq logements :
 - mettre en conformité la division de l'appartement du rez-de-chaussée en deux unités de logement (passer de cinq à six unités au total), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (local vélos/poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement communal d'urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
 - privatiser la partie arrière du sous-sol au profit du logement de gauche en vue de créer un duplex et un simplex à droite, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond) et à l'art. 10 du Titre II du RRU et RCU (éclairage naturel),
 - construire une annexe arrière au rez-de-chaussée (côté gauche), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier),
 - apporter des modifications en façade avant (châssis) et arrière (modification de l'allège de la fenêtre coté droite au rez-de-chaussée) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il donc est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 janvier 1929 visant à "construire une maison" ;
4. Vu le permis de bâtir du 11 décembre 1975 visant à "construire une terrasse fermée en façade postérieure" ;
5. Vu le permis de bâtir (saint-Josse) du 5 janvier 1973 visant à "exhausser son immeuble d'un 4^{ème} étage";
6. Vu le permis d'urbanisme (saint-Josse) de 1975 visant à " transform[er] le garage en salon " ;

SITUATION LICITE :

7. Vu la confirmation du 15 novembre 2021 attestant de l'existence de cinq logements ;
8. Considérant que la situation de droit du rez-de-chaussée comprend un appartement séparé par le couloir commun ; que, de ce fait, la partie gauche n'a pas d'accès direct à la partie droite sans devoir traverser les espaces communs ;

SITUATION PROJETEE :

9. Considérant que la demande vise donc à diviser le logement en deux appartements ; que la nouvelle proposition a pour but de privatiser la partie arrière du sous- sol au profit du logement (gauche) et d'aménager un logement à droite ;
10. Considérant que la nouvelle répartition comprend six logements qui se répartissent de la manière suivante :
 - au sous-sol et au rez-de-chaussée (gauche) : un duplex de deux chambres,
 - au rez-de-chaussée (droit) : un appartement d'une chambre,
 - du 1^{er} au 4^{ème} étage : un logement par niveau ;

Logement 1 (appartement à droite) :

11. Considérant que l'appartement se présente sous la forme de pièces en enfilade ; que l'espace central manque de lumière, d'où l'aménagement de celui-ci en espace servant (cuisine, salle de bain) ;
12. Considérant que la chambre parentale respecte les normes d'habitabilité mais se situe en front de rue, ce qui occasionne un manque d'intimité ainsi que des nuisances sonores ;
13. Considérant que le salon est une pièce en second jour et que, de ce fait, elle ne profite d'aucune lumière naturelle directe ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Logement 2 (duplex de gauche – rez-de-chaussée et sous-sol arrière) :

14. Considérant qu'une partie de la toiture de l'extension est végétalisée sur une surface de 4,36 m² ;
15. Considérant qu'une annexe (jardin d'hiver) est créée au rez-de-chaussée ; qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
16. Considérant que l'emprise de la construction sur la parcelle est déjà très élevée et que cette extension entraîne une imperméabilisation supplémentaire ;

HABITABILITE :

17. Considérant qu'une partie du sous-sol (arrière gauche) est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée (gauche) afin d'en faire un duplex 2 chambres ;
18. Considérant que, au vu de la situation de la parcelle, de son orientation et de la hauteur des murs mitoyens, cette extension, bien que permettant un accès vers l'extérieur, entraîne une diminution de l'éclairage naturel au cœur du logement (cuisine/salle à manger et salon) ;
19. Considérant qu'une trémie ainsi qu'un escalier intérieur sont créés dans le but de bénéficier d'une circulation entièrement privative entre les deux niveaux, ce qui améliore le fonctionnement du logement ;
20. Considérant que la chambre 1 respecte les normes d'habitabilité mais se situe en front de rue, générant ainsi des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;
21. Considérant que la partie centrale et l'entièreté de la partie arrière du sous-sol sont surélevées de 80 cm afin d'atteindre une hauteur sous plafond suffisante au niveau du sous-sol ;
22. Considérant que cette intervention se fait au détriment du séjour qui manque drastiquement de lumière naturelle, du fait de sa position en partie centrale et du cloisonnement de la chambre à front de rue ; que cela est contraire aux règlements urbanistiques en vigueur ;
23. Considérant que l'espace cuisine profite de vues vers l'extérieur et que l'ouverture de la mezzanine adjacente à celle-ci permet d'amener de la lumière vers le sous-sol ;
24. Considérant que cette mezzanine est ouverte sur la chambre au sous-sol arrière et qu'elle génère également des effluves olfactifs, ce qui nuit à son intimité et à son confort ;
25. Considérant de plus que cette chambre est éclairée par la verrière du rez-de-chaussée ; qu'elle ne profite ni de rayonnement direct ni d'une ventilation naturelle ; que cela n'est pas acceptable et déroge à la réglementation applicable ;
26. Considérant que le couloir et le WC présentent un déficit en hauteur (2 m au lieu de 2,20 m), ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
27. Considérant que la salle de douche (2,5 m²) est relativement exiguë pour un appartement 2 chambres ;

ESPACES COMMUNS :

28. Considérant qu'une alcôve est aménagée au niveau de l'entrée afin d'y créer un espace vélos, au détriment de la chambre de gauche à front de rue et des espaces communs ;
29. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et qu'il y a un nombre suffisant de caves ;
30. Considérant l'absence de local vélos pour l'ensemble de l'immeuble, ce qui contrevient à la réglementation urbanistique en vigueur ;

FACADE ARRIERE :

31. Considérant qu'une porte-fenêtre est créée à droite afin d'ouvrir ce logement sur l'espace extérieur ;
32. Considérant qu'un revêtement en zinc prépatiné est appliqué sur une partie de l'annexe arrière ;
33. Considérant que la modification des ouvertures et matériaux ne nuit pas à la composition de la façade ;

FACADE AVANT :

34. Considérant que la division des châssis au rez-de-chaussée est modifiée par rapport à la situation d'origine, sans nuire à la composition architecturale de la façade ;

35. Considérant que les châssis existants en bois sont remplacés par des menuiseries en aluminium blanc ; que ceux des étages sont faits dans des matériaux disparates, ce qui nuit fortement à l'aspect esthétique de la façade ;

CONCLUSION :

36. Considérant que le projet doit être revu en profondeur pour mieux respecter les normes d'habitabilité (éclairage naturel, ventilation (chambre au sous-sol gauche), dimensions du local vélos, ...) et les principes du bon aménagement des lieux (localisation des chambres du rez-de-chaussée, pas de locaux habitables au sous-sol, ...);

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

Abstention(s) : –

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,*

Amine BELABBES, *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,*