

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Verbist 123

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, démolir une annexe au 1^{er} étage, rehausser la toiture plate d'un étage, aménager une terrasse sur la toiture de la rehausse, réaliser des modifications structurelles intérieures et en façade arrière, privatiser les caves et les combles accessoires aux logements au bénéfice des logements, modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 03/06/2022 au 17/06/2022

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, dans un immeuble de 3 logements :
 - démolir une annexe au 1^{er} étage,
 - rehausser la toiture plate d'un étage, en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU pour la lucarne en façade arrière,
 - réaliser une terrasse sur la toiture,
 - réaliser des modifications structurelles intérieures et en façade arrière,
 - privatiser les combles accessoires aux logements au bénéfice du logement du 2^{ème} étage et la moitié des caves accessoires au logement au bénéfice du logement du rez-de-chaussée, en dérogation à l'article 10 titre II du RRU pour l'éclairage naturel de la chambre 02 du rez-de-chaussée en façade avant,
 - modifier l'esthétique de la façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation visant à "construire une maison", délivrée le 6 mars 1906 ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "construire une annexe", délivré le 29 juin 1928 ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "surélever l'immeuble", délivré le 15 février 1935 ;
- 5) Vu les renseignements urbanistiques du 24 mars 2021 confirmant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale suivante :
 - Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée : 1 logement,
 - Etages 1 et 2 : 1 logement par étage ;

Affectations

- 6) Considérant que la demande vise à modifier la répartition des affectations au sein de l'immeuble, que l'ancienne affectation était d'un logement par étage avec les caves et les greniers accessoires aux logements, que la nouvelle répartition s'effectue comme suit : le logement du rez-de-chaussée annexe la moitié des caves et devient un logement duplex 2 chambres, le premier étage comporte un logement 2 chambres, le logement du 2^{ème} étage annexe les combles afin d'en faire un duplex 3 chambres ;
- 7) Considérant que la demande vise à passer de 3 appartements 1 chambre à 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres, qu'il y a donc une densification de l'habitat au sein de l'immeuble ;
- 8) Considérant malgré tout qu'il y a suffisamment d'espace dans le hall d'entrée muni d'une double porte pour garer quelques vélos, que de surcroît un local vélo supplémentaire est prévu en sous-sol ;
- 9) Considérant qu'il est regrettable que le grand jardin ne soit pas affecté au plus grand logement du bâtiment ;

Gabarits volumes

- 10) Considérant que la rehausse est aménagée faussement à la Mansart en façade avant et arrière par l'application du pan de toiture en brisis sans terrasson et que la toiture de la rehausse est aménagée en toiture plate accessible ;
- 11) Considérant que l'utilisation de la terrasse peut générer des vues intrusives sur la toiture voisine de droite et des vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot et donc qu'il y a lieu de ne pas aménager cette terrasse ;
- 12) Considérant que la lucarne en façade avant ne s'intègre pas bien dans compositions architecturale de la façade avant et donc qu'il y a lieu de la revoir ;
- 13) Considérant que la lucarne en façade arrière de la rehausse est construite depuis le mur mitoyen de l'immeuble voisin de gauche qui est plus élevé et avec la rehausse de toiture est en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la toiture dépasse de plus de 3 m le profil de toiture de l'immeuble voisin de droite ;
- 14) Considérant toutefois qu'elle s'intègre bien entre les gabarits voisins et participe à un meilleur éclairage des pièces de vie de la rehausse ;
- 15) Considérant que l'arrière de la façade est revu, est isolée avec un crépis, que les ouvertures sont agrandies et que les balcons sont ceinturés par de nouveaux garde-corps vitrés ;
- 16) Considérant qu'une annexe au 2^{ème} étage est démolie, que la surface résultante est annexée à la terrasse du 2^{ème} étage et qu'il en résulte donc en un assainissement global de la façade arrière, ce qui est perçu comme favorable ;

Intérieur et habitabilité

- 17) Considérant que la chambre 02 de l'appartement du rez-de-chaussée située en caves ne possède pas un éclairage naturel suffisant en dérogation à l'article 10 titre II du RRU, qu'elle est située sous le niveau de la rue, qu'elle n'a pas des qualités d'habitabilité suffisante ; qu'il est préférable dès lors de ne pas faire d'extension du logement au sous-sol et de supprimer l'escalier privatif depuis l'appartement vers le sous-sol afin d'agrandir l'espace habitable du rez-de-chaussée ;
- 18) Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment construit avant 1932 qui possède des décors intérieurs encore intéressants tels que le hall d'entrée mais que les plafonds du rez-de-chaussée ont déjà été remplacés ;
- 19) Considérant que pour les autres niveaux, les travaux redéfinissent les espaces en enfilade traditionnels vers un nouveau cloisonnement exempt d'historicité bruxelloise ; qu'à ce titre, la demande vise toute une série de travaux structurels dont la démolition de murs porteurs et la reprise des charges par de nouvelles poutres, la construction de nouvelles trémies accueillant une nouvelle cage d'escalier ;

Esthétique

- 20) Considérant que la demande modifie l'esthétique de la façade avant par la transformation de la baie du deuxième étage en supprimant les allèges droites et gauches en briques et en appliquant un châssis triple division toute hauteur ;
- 21) Considérant toutefois qu'il y a lieu et pour le balcon du 1^{er} et pour la logette du deuxième de poser des châssis munis d'allèges opaques ;
- 22) Considérant que les ferronneries des balcons dessinées sur les plans ne correspondent pas à la situation existante (dessin simplifié) ; que le demandeur déclare toutefois en séance que celles-ci seront ouvragées et qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans en conséquence ;
- 23) Considérant également, au vu des photos annexées au dossier, que l'acrotère de la façade avant a été réalisé dans une brique différente blanc vernissée par rapport aux briques blanches mates de la façade, que de plus ces briques sont appareillées verticalement, que cela n'est pas repris sur plan, mais que cela altère et nuit à l'esthétique de la façade, qu'il y a lieu de refaire la partie supérieure du mur de façade dans le même appareillage et avec les mêmes briques qu'aux étages inférieurs ;
- 24) Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les remplacer par des gardes corps métalliques particulièrement aux étages élevés ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas faire d'extension du logement au sous-sol et supprimer l'escalier privatif depuis l'appartement vers le sous-sol ;
- revoir le gabarit et l'implantation de la lucarne en façade avant afin qu'elle s'intègre mieux à sa composition architecturale ;
- supprimer la terrasse accessible aménagée sur la toiture de la rehausse et y installer une toiture végétale ;
- refaire la partie supérieure du mur de façade existant dans le même appareillage et avec les mêmes briques qu'aux étages inférieurs ;

- prévoir des allèges pleines pour les porte-fenêtre de la façade avant ;
- placer des gardes corps métalliques pour les terrasses et balcons ;
- corriger les plans afin de représenter des ferronneries ouvragées en fer forgé aux balcons.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*