

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Herman, 9 - 11

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (immeuble de rapport de 3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements) et une annexe au niveau du 1^{er} étage en surplomb sur la cour, démolir la partie droite du bâtiment arrière et aménager un jardin, construire une annexe au rez-de-chaussée sur la largeur de la parcelle, agrandir le logement du rez-de-chaussée dans la partie gauche du bâtiment arrière, dans la nouvelle annexe et dans l'annexe au 1^{er} étage, faire des travaux structurels intérieurs et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOTS 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - arrêté PPAS » en date du 02/06/1961.

ENQUÊTE :

du 05/09/2022 au 19/09/2022

RÉACTIONS :

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 (immeuble de rapport de 3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements) et une annexe au niveau du 1^{er} étage en surplomb sur la cour :
 - au rez-de-chaussée : démolir la partie droite du bâtiment arrière et aménager un jardin en fond de parcelle,
 - construire une annexe au rez-de-chaussée sur la largeur de la parcelle de 5m de profondeur sur 3m60 de largeur (à la place de l'ancienne cour) en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépasse les ¾ de la parcelle et dépassement en profondeur et en hauteur) et en dérogation à l'art. 3 du PPAS Ilots 199-200-201-202 (zone de construction arrière sans étage : destination),
 - agrandir le logement du rez-de-chaussée dans la partie gauche du bâtiment arrière, dans la nouvelle annexe et dans l'annexe au 1^{er} étage afin de créer un logement 3 chambres, construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, changer le châssis au niveau du rez-de-chaussée ;
2. Vu l'autorisation du 4 mars 1932 visant à "construire deux WC et un refuge ";
3. Vu le permis d'urbanisme du 27 avril 2004 qui est périmé et qui visait à "modifier la baie du rez-de-chaussée anciennement commercial, démolir et reconstruire des constructions annexes, rehausser le mur mitoyen en fond de parcelle et aménager une terrasse accessible sur toiture plate au 1^{er} étage";
4. Vu le refus de Permis d'Urbanisme du 7 novembre 2017, qui a été confirmé le 7 novembre 2019 par le Gouvernement Régional de Bruxelles Capitale et qui visait à « dans un immeuble de rapport de 3 logements, couvrir une cour au rez-de-chaussée, construire des lucarnes, ajouter un logement supplémentaire (portant leur nombre à 4) et modifier l'aspect architectural de la façade"
5. Vu le procès-verbal du 30 août 2013 reprenant l'infraction suivante : « La modification du nombre de logements : 5 logements en lieu et place de 3 logements » ;
6. Vu la mise en demeure du 12 octobre 2013 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements : 5 logements en lieu et place de 3 logements ;
 - la création d'annexes au niveau du rez-de-chaussée arrière sur toute la largeur de la parcelle, entre les bâtiments avant et arrière de +/- 29 m² ;

- la modification de l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée par la pose d'une plaque en bois devant la majeure partie de la porte côté mitoyen droit ;
- 7. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 8. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
- 9. Vu que le bien est situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté Royal en date du 02/06/1961- Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude ;
- 10. Vu que l'îlot est très étroit et que la proximité des façades avec l'intérieur d'îlot des maisons rue J. Brand est importante ;
- 11. Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée et que les étages sont exclus de la demande ;

ANNEXE :

- 12. Considérant que la construction de cette 3^{ème} pièce en enfilade est en dérogation au RRU, car elle dépasse le voisin de droite le plus profonde et qu'elle est construire au-delà des 3/4 de la parcelle ;
- 13. Considérant de plus que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée est aussi en dérogation au PPAS, car « lorsque le rez-de-chaussée du bâtiment principal est à usage d'habitation, cette zone est considérée comme zone de cours et jardins dans laquelle la construction est interdite » ;
- 14. Considérant de plus que la construction d'une 3^{ème} pièce en enfilade diminue la luminosité de la pièce centrale et qu'il y a lieu de réduire sa profondeur à 3m à partir de la façade principale ;
- 15. Considérant que la toiture de la nouvelle annexe est prévue végétalisée mais que la légende des plans ne reprend pas cette végétalisation ;

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ET TRAVAUX STRUCTURELS :

- 16. Considérant que la création de la chambre à rue par la diminution de l'ouverture de la baie entre la pièce à rue et la pièce centrale diminue l'éclairage de la pièce centrale ;
- 17. Considérant que la création d'un hall d'entrée crée une zone non éclairée, étroite et qu'elle dénature la disposition originale des pièces ;
- 18. Considérant qu'il serait préférable d'aménager un logement 2 chambres, avec les pièces de vie au niveau des pièces principales (3 pièces en enfilade) et les 2 chambres aménagées dans les annexes côté gauche ;
- 19. Considérant que la construction d'un escalier intérieur améliore la circulation au sein de ce duplex ;

FAÇADE :

- 20. Considérant que la nouvelle division du châssis bois au rez-de-chaussée s'accorde avec l'esthétique du bâtiment et est plus appropriée pour la fonction logement ;
- 21. Considérant toutefois qu'il y a lieu de veiller à ce que les petits-bois soient similaires à ceux des châssis d'origine en respectant leur mouluration ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- réduire la construction de l'annexe à 3m de profondeur depuis la façade principale afin d'agrandir le jardin ;
- végétaliser la toiture de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée (et compléter la légende) ;
- aménager les pièces de vie dans les 3 pièces en enfilade et conserver l'ouverture de la baie existante entre la pièce à rue et la pièce centrale afin d'améliorer l'éclairage de la pièce centrale ;
- supprimer le hall d'entrée qui modifie l'espace originel des pièces ;
- veiller à ce que les petits-bois du châssis en bois au rez-de-chaussée soient similaires à ceux des châssis d'origine en respectant leur mouluration ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU
- dérogation à l'art. 3 du PPAS ILOTS 199-200-201-202 (Zone de construction arrière sans étage : Destination)

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*