

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Avenue Paul Deschanel 31

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements), rehausser le versant arrière de la toiture, construire une lucarne en façade avant et en façade arrière, démolir le volume à l'angle du 2ème étage en partie arrière et rehausser le mur mitoyen droit au même niveau, placer du côté droit un pare-vue aux balcons des 1er et 2ème étages, étendre le logement du 2ème étage dans les combles, privatiser la partie arrière droite du sous-sol au profit de l'appartement du rez de chaussée, réaménager le bâtiment avant, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant et arrière tout en isolant cette dernière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois
situé le long d'un site inscrit à l'inventaire

ENQUETE :

du 27/01/2023 au 10/02/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant de trois logements et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements) :
 - rehausser le versant arrière de toiture,
 - construire une lucarne en façade avant et en façade arrière,
 - démolir le volume à l'angle du 2ème étage en partie arrière,
 - rehausser le mur mitoyen droit au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - placer du côté droit un pare-vue aux balcons des 1er et 2ème étages, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur),
 - étendre le logement du 2ème étage dans les combles et créer une mezzanine,
 - privatiser la partie arrière droite du sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (cloisonnement, décroisonnement, trémie),
 - réaménager le bâtiment avant, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (récupération des eaux de pluies) ;
 - modifier la façade avant (lucarne),
 - modifier la façade arrière (créer des baies, placer des garde-corps et des pare-vues aux balcons arrières) et l'isoler, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur) ;

HISTORIQUE :

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 octobre 1924 visant à "[construire] une maison" ;
- 3) Vu le Permis d'urbanisme du 20 décembre 2011 visant à "abattre un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins" ;

- 4) Vu que cet immeuble signé de l'architecte Jean Gustenhoven date de 1924 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

- 5) Vu la confirmation du 14 juillet 2022 attestant de l'existence trois logements ;
6) Considérant qu'ils se répartissent de la manière suivante :

- bâtiment avant :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée gauche : entrée carrossable,
 - au rez-de-chaussée droit : un logement,
 - aux étages 1 et 2 : un logement par étage ,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements ;
- dans le bâtiment arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant, dont un emplacement de garage/parking ;

SITUATION PROJETEE

- 7) Considérant que la présente demande ne modifie pas le nombre de logements mais vise à revoir leur aménagement ; qu'ils se répartissent comme suit :

- bâtiment avant :
 - au sous-sol avant et côté gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment
 - au sous-sol arrière droit et au rez-de-chaussée droit : un logement « souplex » 1 chambre,
 - au rez-de-chaussée gauche : entrée carrossable,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre,
 - aux 2^{ème} étage et combles: un logement 2 chambres ;
- bâtiment arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant, dont un emplacement de garage/parking ;

- 8) Vu le reportage photographique montrant la qualité des aménagements intérieurs (portes d'accès aux appartements, moulures (murs et plafonds), portes intérieures, ...) ;

- 9) Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver l'ensemble de ces éléments patrimoniaux lors du réaménagement de l'immeuble ;

HABITABILITÉ/VOLUME :

Souplex :

- 10) Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de quatre pièces en enfilade et que, en partie arrière, les sanitaires jouxtent la cuisine ; que cela se traduit par un manque d'intimité mais qu'il s'agit de la situation de droit ;

- 11) Considérant que, pour pallier le problème susmentionné, la demande vise à privatiser la partie arrière côté droit du sous-sol au profit du logement du rez-de-chaussée, et ce afin d'y déplacer les WC pour plus d'intimité et d'y prévoir également un espace de rangement ;

- 12) Considérant qu'un escalier interne est déjà présent (situation de droit) et que, dès lors, la proposition ne nécessite pas de travaux structurels et améliore le fonctionnement du logement ;

- 13) Considérant que le logement projeté est conforme aux normes d'habitabilité ;

Logement 2 :

- 14) Considérant que l'appartement du 1^{er} étage respecte les normes d'habitabilité ;

Logement 3 :

- 15) Considérant que le 2^{ème} étage accueille principalement les espaces de vie, mis à part une chambre en partie avant côté gauche ; que ces espaces ne soulèvent pas de remarque ;

- 16) Considérant que la demande vise également à étendre ce logement dans les combles afin d'aménager deux chambres supplémentaires, une salle de bain et un espace de rangement en mezzanine ; que les différents espaces ne soulèvent pas non plus d'objection ;

- 17) Considérant que le profil de la toiture est rehaussé afin d'augmenter la hauteur sous plafond dans les combles en partie arrière, et ce dans le respect des gabarits autorisables ;

- 18) Considérant que la construction d'une lucarne, en façade avant et en façade arrière, s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'amener plus de confort et de luminosité aux deux espaces de nuit aménagés ;

- 19) Considérant néanmoins que la lucarne en partie arrière est attenante à une toiture plate qui n'est pas destinée à un usage domestique et récréatif ; qu'il y a donc lieu de prévoir un dispositif restrictif (de type garde-corps) pour la double porte-fenêtre y menant ;
- 20) Considérant que cette toiture est isolée et que, au vu de sa surface de +/- 28,34 m², il serait souhaitable de la verduriser et, dans ce cas, de rehausser l'acrotère ;
- 21) Considérant que l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;

TERRASSES :

- 22) Considérant que la demande vise à installer de nouveaux garde-corps aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière et un pare-vue métallique muni d'un vitrage opaque d'une hauteur de 2 m attenant au mitoyen droit ; que ce dernier déroge en hauteur aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 23) Considérant que les balcons sont conformes et que les vues générées sont déjà présentes en situation de droit ; que, dès lors, ces dispositifs (pare-vues) n'apportent aucune plus-value et qu'il y a lieu de les supprimer ;
- 24) Considérant que, au 2^{ème} étage, le mur droit (1,8 m) adjacent au balcon licite présente des vues sur le voisin de droite et que la demande propose de le rehausser de 0,2 m afin de se conformer Code civil (1,90 m) mais que cela déroge aux règlements d'urbanisme applicables ;
- 25) Considérant néanmoins que cette dérogation est minime et ne génère pas de perte d'ensoleillement pour le voisin de droite (n° 29) et que, dès lors, elle peut être accordée ;

ESPACES COMMUNS :

- 26) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 27) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée ; que la note explicative souligne le fait que le propriétaire va placer des range-vélos muraux mais que, sur base du reportage photographique fourni, il s'avère que les murs sont panneautés de moulures, que le plafond du hall d'entrée est orné d'une succession de moulures simples et que le passage entre le plafond et les murs est articulé par une moulure denticulée ;
- 28) Considérant dès lors que cet aménagement se fait au détriment de l'esprit patrimonial du lieu, limitant l'accès à la partie arrière du bâtiment ainsi qu'au sous-sol ;

DEMOLITIONS :

- 29) Considérant que la suppression de l'annexe couloir au niveau du 2^{ème} étage permet de clarifier le volume arrière du bâtiment ;
- 30) Considérant que, au rez-de-chaussée, l'annexe de 21,10 m² jouxtant le bâtiment arrière est démolie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;

JARDIN :

- 31) Considérant que la cour arrière, entièrement dallée, est végétalisée sur la moitié de sa surface, ce qui améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et contribue à une meilleure gestion intégrée des eaux pluviales ;
- 32) Considérant cependant que les plans d'origine, une citerne de récupérations des eaux pluviales est présente et que celle-ci n'apparaît plus dans la situation projetée, ce qui déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
- 33) Considérant que malgré la désimperméabilisation de la cour, il y a lieu de vérifier la présence ou non de la citerne et son état afin de soit la remettre en fonctionnement, la remplacer ou de pallier à sa suppression en prévoyant un système de gestion intégrée des eaux pluviales (verdurisation de la toiture plate au 3^{ème} étage, infiltration des eaux pluviales dans le jardin, etc.) ;

FAÇADES :

- 34) Considérant que la bâtiment forme, avec les n° 29 et 33, un ensemble de trois maisons de rapport différenciées de style éclectique et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériau, composition, division, section, ...) ;
- 35) Considérant que la lucarne nouvellement créée est recouverte d'un bardage en zinc, qu'elle s'intègre à l'esthétique la façade avant ;
- 36) Considérant que l'ensemble des châssis et la porte d'entrée sont en bois de teinte vert bouteille ; que la corniche et le volet roulant au rez-de-chaussée sont également en bois mais de couleur blanche ; que cela nuit à la cohérence et à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de les homogénéiser (vert bouteille) ;

- 37) Considérant que l'isolation de la façade arrière ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse de plus de 0,14 m le profil du voisin de droite le plus profond ;
- 38) Considérant néanmoins que ce dépassement est minime et que, au vu des objectifs énergétiques actuels, la dérogation peut être accordée et permettrait par ailleurs au voisin susmentionné d'également isoler sa façade dans le futur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer les pare-vues des balcons des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- indiquer sur les plans la toiture plate au 3^{ème} étage comme étant inaccessible ;
- prévoir un dispositif empêchant l'accès à la toiture plate du 3^{ème} étage ;
- soit remettre la citerne en fonctionnement, soit la remplacer ou soit pallier à sa suppression en prévoyant un système de gestion intégrée des eaux pluviales (verdurisation de la toiture plate au 3^{ème} étage, infiltration des eaux pluviales dans le jardin, etc.) ;
- homogénéiser en façade avant la teinte de la corniche et du volet du rez-de-chaussée à celle des autres menuiseries (vert bouteille) ;
- conserver l'ensemble des éléments patrimoniaux intérieurs.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) (à l'exception des pare-vues aux 1^{er} et 2^{ème} étages)

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*