

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023**DEMANDEURS :****LIEU :** Rue Anatole France, 131**OBJET :** dans une maison unifamiliale, ajouter un logement dans les combles (passer de une à deux unités), modifier la volumétrie du bâtiment, construire une lucarne en façade arrière au 3^{ème} étage, construire une annexe et une terrasse en fond de parcelle, aménager des terrasses à l'arrière, réaliser des modifications structurelles intérieures, rehausser et modifier la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE : du 27/02/2023 au 13/03/2023**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Les demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - aménager un logement supplémentaire dans les combles, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional et Communal d'Urbanisme (RRU et RCU) (normes minimales de superficie de la chambre du 2^{ème} logement < 14 m² et salle de séjour < 28 m²) et à l'art.10 du Titre II du RRU et du RCU (éclairage naturel de la chambre avant au demi-sous-sol),
 - construire une annexe à l'arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - construire une annexe en fond de parcelle, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (+ 3/4 de la profondeur de terrain),
 - construire une annexe à l'arrière au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - construire une lucarne en toiture arrière,
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage,
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - réaliser des modifications structurelles intérieures (escaliers, ouverture de baies, mezzanine),
 - modifier et rehausser la façade avant, en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade autre que châssis et maintien des corniches d'origine) ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} avril 1924 visant à « construire une maison unifamiliale » ;
3. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Vu la confirmation d'affectation du 16 avril 2021 attestant de la situation licite du bien, à savoir un logement unifamilial ;

Répartition des logements :

5. Considérant que le projet propose la répartition suivante :
 - au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un logement 3 chambres d'une superficie totale de +/- 139 m²,
 - au 2^{ème} étage (combles) : un appartement 1 chambre d'une superficie totale de +/- 57 m² ;
6. Considérant que la superficie du bâtiment passe de 214 m² en situation de droit à 284 m² en situation projetée ; que le nouvel aménagement densifie considérablement l'immeuble ; que, par ailleurs, le logement dans les

combles n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et que, dès lors, il convient de ne conserver qu'un seul logement ;

Volumes :

7. Considérant que le projet vise à construire divers volumes afin de diviser la maison en deux logements distincts, avec une annexe (espace accessoire aux logements) en fond de parcelle ;
8. Considérant que le projet vise à démolir, d'une part, une véranda illicite construite au rez-de-chaussée à l'arrière côté droit et, d'autre part, les annexes licites à l'arrière côté gauche ;
9. Considérant que le projet vise à construire une nouvelle annexe en lieu et place des espaces démolis et qu'il est prévu d'étendre cette annexe (à partir du point le plus profond) de 1,36 m de profondeur sur toute la largeur de l'immeuble ;
10. Considérant que l'annexe proposé déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 133) et de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (n° 129) ;
11. Considérant qu'une telle extension augmente considérablement le gabarit de l'immeuble à l'arrière ; que, par ailleurs, la limite mitoyenne du n°129 indiquée sur les plans ne correspond pas à la situation licite de cet immeuble ; que, dès lors, la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
12. Considérant que l'espace salon/cuisine proposé est d'une superficie de 48 m² ; que cet espace peut être réduit tout en restant qualitatif et qu'il convient donc de réduire l'extension de l'annexe à la limite (licite) la plus profonde de l'immeuble ;
13. Considérant que le projet vise à construire une annexe en fond de parcelle ; que celle-ci déroge à la réglementation applicable en termes de profondeur en ce que le volume dépasse les 3/4 de la profondeur de terrain ;
14. Considérant que cette annexe est construite sur une partie préalablement perméabilisé, qu'il est prévu d'étendre la perméabilisation de la zone de jardin, or l'intérieur d'ilot est déjà densément bâti, qu'il est préférable de conserver un espace en pleine terre afin de privilégier la végétalisation, que dès lors la dérogation n'est pas justifiable et qu'il y a lieu de supprimer la dalle pour revenir à de la pleine terre ;
15. Considérant que le projet vise à construire une annexe au 1^{er} étage à l'arrière côté droit ; que ce volume est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et permet de créer une deuxième salle de bain, ce qui améliore la qualité du logement ;
16. Considérant que le projet vise à construire une double lucarne en toiture arrière, conforme elle aussi aux prescriptions urbanistiques applicables ;
17. Considérant que le projet vise à rehausser la façade et la toiture avant en l'alignant sur le profil mitoyen (n° 133) ; que cette modification permet d'agrandir la hauteur sous plafond et que le gabarit proposé respecte les règlements d'urbanisme ;

Terrasses :

18. Considérant que le projet vise à créer une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière ; que celle-ci s'aligne sur le profil de l'extension proposé (côté droit) et ne déroge ni aux règlements d'urbanisme en vigueur ni au Code civil ;
19. Considérant que la terrasse proposée au 2^{ème} étage à l'arrière est non conforme en termes de profondeur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (n° 133) et que l'aménagement projeté créé un dépassement considérable en profondeur ; que, par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Habitabilité :

20. Considérant que la superficie existante de l'immeuble est de 214 m² ; que la division du bien en deux logements doit garantir deux espaces qualitatifs, tant en termes de volumes que d'habitabilité et d'accessibilité à des espaces extérieurs ;
21. Considérant que la chambre 3 du premier logement déroge en termes d'éclairage naturel en ce que la surface nette éclairante est inférieure au minimum requis (1,8 m²) ; que, toutefois, il s'agit d'un espace dortoir et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
22. Considérant que le second logement, situé dans les combles, déroge aux normes d'habitabilité applicables ; que, en effet, la superficie de la chambre est de 12,63 m² au lieu des 14 m² min. requis et que celle de l'espace cuisine/salon (24.57m²) est de 24,57 m² au lieu de 28 m² ;
23. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il convient de ne conserver qu'un seul logement ;

Espaces communs :

24. Considérant que le projet prévoit un hall d'entrée commun qui est accessible depuis la voirie et dessert les deux logements ;
25. Considérant que les compteurs sont situés au sous-sol et sont accessibles à l'ensemble des habitant-e-s de l'immeuble ;

Zone de cour et jardin :

26. Considérant que la parcelle du bien concerné bénéficie d'un jardin arrière en pleine terre d'une superficie de +/- 140 m² ;
27. Considérant que le projet vise à démolir la zone de cour et la volée d'escaliers menant vers la partie supérieure du jardin ; qu'il est prévu de construire sur cette zone une terrasse perméable, une terrasse potagère et une volée de marches afin d'accéder au jardin supérieur ;
28. Considérant que ces modifications sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Environnement

29. Considérant que la situation de droit indique une citerne de récupération des eaux pluviales, or celle-ci n'apparaît pas en situation projetée, ce qui déroge à l'art.35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;
30. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, qui indique que celle-ci est toujours existante ;
31. Considérant dès lors qu'il y a lieu de la remettre en service pour une utilisation sanitaire et d'indiquer sur les plans son emplacement et sa capacité ;

Façade avant :

32. Considérant que les châssis en PVC de la façade avant sont remplacés par des châssis en bois peints en blanc ; que, cependant, le ceintage au niveau des linteaux n'est pas respecté ; que cela déroge au RCU, détériore l'apparence de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
33. Considérant que le châssis central du rez-de-chaussée n'a pas de double-cadre, que par ailleurs la porte vitrée au 1^{er} étage ne possède pas d'allège pleine ; que cela déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
34. Considérant que la porte d'entrée proposée respecte les caractéristiques architecturales d'origine ;
35. Considérant que le projet vise à rehausser la façade et la toiture avant en les alignant sur le profil mitoyen (n° 133) ; que cela déroge à la réglementation applicable en ce que les éléments originaux de façade ne sont pas conservés ;
36. Considérant toutefois que la rehausse permet de créer des espaces habitables plus qualitatifs ; que le traitement du brisis au niveau des matériaux s'accorde avec le reste de la façade et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
37. Considérant que la corniche en PVC est remplacée par une nouvelle corniche en bois de ton blanc conforme aux prescriptions urbanistiques ;
38. Considérant qu'il convient de représenter sur les plans finaux les ferronneries placées devant le châssis du demi-sous-sol ;

Conclusion :

39. Considérant que cette maison est typiquement unifamiliale ; que le projet augmente considérablement le volume et la densité du bâtiment avec plusieurs transformations non-conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, au vu de ce qui précède, il y a lieu de préserver la typologie d'origine et de ne pas diviser ce logement ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- conserver un seul logement unifamilial ;
- ne pas construire l'annexe en fond de parcelle et supprimer les dalles pour retrouver une zone en pleine terre plantée ;
- ne pas étendre l'annexe au-delà des annexes licites au rez-de-chaussée côté gauche (maintenir la profondeur de la situation existante) ;
- réduire la longueur de la terrasse au 2^{ème} étage afin d'être conforme au RRU (ne pas dépasser de + de 3m le profil mitoyen le moins profond n°133 ;
- proposer des châssis en bois en façade avant avec un cintrage au niveau des linteaux plus respectueux des caractéristiques architecturales d'origines, ajouter un double cadre au châssis central du rez-de-chaussée et une allège pleine pour la porte vitrée au 1^{er} étage ;
- représenter sur les plans les ferronneries devant le châssis situé au demi sous-sol.
- remettre en service la citerne de récupération des eaux de pluie pour une utilisation sanitaire et indiquer sur les plans son implantation et sa capacité.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) pour l'annexe du 1^{er} étage
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) pour l'annexe du 1^{er} étage
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficies nettes éclairantes)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade (autres que châssis)
- dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU (maintien des corniches d'origine)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *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,*