

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Metsys, 65

**OBJET :**

Dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une extension aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, construire une lucarne en façade arrière, revoir l'aménagement des logements, aménager un logement supplémentaire dans les combles, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRE(S) :

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

**ENQUÊTE :**

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

**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, dans un bâtiment comprenant 3 logements :

- construire une extension aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage gauche,
- aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- construire une lucarne en façade arrière,
- revoir l'aménagement des logements, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (superficie séjour R+2 insuffisante),
- aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escaliers et ouverture de baies),
- modifier la façade arrière (modification des baies) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation du 24 octobre 1902 en vue de construire une maison à deux étages, annexe et véranda ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 22 août 1995 visant à agrandir vers la gauche la terrasse arrière existante ;
5. Vu la confirmation du 13 janvier 2022 attestant de l'existence de 3 logements ;
6. Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements : un duplex 1 chambre, un appartement 2 chambres, un appartement 1 chambre et un studio ;

**DUPLEX INFÉRIEUR :**

7. Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex 1 chambre ; qu'un escalier hélicoïdal, posé dans la pièce centrale, permet la liaison entre les 2 niveaux ;
8. Considérant que chaque logement dispose encore d'un espace de stockage privatif, disséminé au travers des étages (dont 2 dans les entresols arrière) ;
9. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au demi-sous-sol avant et qu'il est facilement accessible pour tous les occupants ;
10. Considérant que la cour anglaise arrière est fermée ; que ce supplément de surface est dévolu à l'aménagement d'une chambre au demi-sous-sol ; que celle-ci répond aux normes minimales d'habitabilité ;

11. Considérant que le niveau de jardin est recouvert d'un dallage imperméable afin de créer une terrasse et qu'une partie de la zone végétalisée est prévue au droit de la citerne de récupération ; que 50% minimum de la surface de la cour n'est donc pas végétalisée et en pleine terre, libre de toute structure souterraine ;

#### APPARTEMENT AU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE :

12. Considérant qu'il est prévu de combler la partie gauche du 1<sup>er</sup> étage afin de s'aligner sur la profondeur de l'annexe en partie de droite, permettant ainsi d'aménager 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
13. Considérant que cette augmentation volumétrique se fait au détriment d'une terrasse existante, idéalement située et à l'abri des regards ; que la partie restante n'est protégée que par un panneau ondulé léger ;
14. Considérant qu'une seconde chambre est créée dans l'entresol du côté droit ; qu'un nouveau plancher est alors nécessaire pour relever le niveau de celui-ci afin de le rendre accessible de plain-pied avec le 1<sup>er</sup> étage ;
15. Considérant que cette chambre est étroite (2,25 mètres) et que son accès est difficile puisqu'elle se fait via une chicane étroite, ce qui n'est pas pratique en termes d'utilisation ;
16. Considérant que des baies sont élargies sans pour autant proposer des espaces utilisables et plus qualitatifs à ce logement ;

#### APPARTEMENT AU 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE :

17. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, sur la toiture plate de l'annexe prévue au 1<sup>er</sup> étage ; qu'en raison de sa forte avancée, celle-ci dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits mitoyens ;
18. Considérant que de plus, cette terrasse propose des vues directes intrusives sur la parcelle de gauche ; que de toute manière, une rehausse mitoyenne serait trop impactante et préjudiciable, et que par conséquent, cette terrasse n'est pas autorisable ;
19. Considérant que l'espace de vie (séjour/cuisine) au 2<sup>ème</sup> étage présente un déficit de superficie (25,9m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>), ce qui déroge aux normes d'habitabilité du RRU et du RCU ;

#### STUDIO AU 3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE/COMBLES :

20. Considérant qu'un logement supplémentaire est aménagé dans les combles ;
21. Considérant qu'une lucarne est érigée en façade arrière afin de fournir une vue droite à ce studio ;
22. Considérant que cet immeuble comporte deux logements 1 chambre et que l'ajout d'une troisième unité de petite taille ne ferait que densifier l'occupation de cet immeuble ; qu'il serait alors préférable d'améliorer le confort des unités existantes en favorisant un grand logement duplex aux 2<sup>ème</sup> étage et combles ;

#### FAÇADES :

23. Considérant que les baies en façade arrière sont modifiées pour correspondre aux nouveaux aménagements intérieurs et qu'une isolation est appliquée en même temps ;
24. Considérant que la façade avant est non représentée dans les plans et qu'elle est par conséquent exclue de la présente demande ; qu'elle devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte si une modification de celle-ci a été faite sans autorisation préalable ;

#### CONCLUSION

25. Considérant au vu de tout ce qui précède que ce projet densifie excessivement l'occupation de ce bien et de plus qu'il n'améliore pas les qualités d'habitabilité des logements dans ce bien;

**AVIS D'UNANIME**

Abstention(s) : Néant

*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*

Seden TIELEMANS, *Présidente,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*