

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Chardons, 3**OBJET :** Transformer un immeuble composé de 7 logements en un immeuble de 4 logements à caractère social.**SITUATION :** AU PRAS : en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE : Du 26/05/2023 au 09/06/2023**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à: transformer un immeuble composé de 7 logements et un commerce en un immeuble de 4 logements à caractère social ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 28 juin 1914 visant à construire une maison à l'angle de l'avenue Rogier et de l'avenue des chardons (commerce et logement);
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant que la situation licite de l'immeuble est la suivante :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée droit (sur l'angle) : commerce,
 - rez-de-chaussée gauche : 1 logement,
 - étages 1, 2 et 3 (mansardé) : 2 logements par niveau,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

PROJET :

5. Considérant que le projet prévoit de réduire le nombre d'unités de logements (7) en un immeuble de 4 logements, ce qui permet de dédensifier celui-ci et d'en améliorer ses qualités d'habitabilité;
6. Considérant que le projet prévoit la répartition suivante :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée: un logement + local poussettes,
 - étages 1, 2 et 3 (mansardé) : 1 logements par niveau,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
7. Considérant que ce projet de rénovation est étudié afin d'améliorer les performances énergétiques de cet immeuble ancien afin qu'il puisse tendre vers les normes actuelles en la matière;

VOLUME/STRUCTURE :

8. Considérant que des annexes en façade arrière sont démolies aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages et que cela n'apporte pas de nuisances particulières ;
9. Considérant que certains murs porteurs sont modifiés et que ces modifications sont nécessaires pour le réaménagement des logements ;
10. Considérant que l'ancien escalier laisse place à un nouveau afin de réduire quelque peu l'emprise de la cage d'escalier d'origine; que cet aménagement génère un escalier possédant moins de palier et plus de quart tournant, ce qui en diminue le confort des usagers;

11. Considérant que les cheminées d'origine sont supprimées ce qui permet d'augmenter les superficies habitables des locaux concernés ;

LOGEMENTS :

- Logement du rez-de-chaussée :
 12. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est aménagé partiellement à la place d'un commerce (local sur l'angle) ;
 13. Considérant que l'aménagement d'appartement autonome au rez-de-chaussée dans des immeubles d'angle est peu souhaitable, car ceux-ci sont trop exposés à l'espace public, ce qui engendre des vues directes sur la quasi-totalité des fenêtres et que la ventilation des locaux par les fenêtres en façade avant peut également générer des problèmes de sécurité ;
 14. Considérant que l'aménagement proposé prévoit une salle de bain en lien direct avec la rue ce qui nuit à la privacité du logement ;
 15. Considérant que les circulations du logement sont étriquées de par l'entrée privative du logement qui s'effectue dans un couloir de 84cm de large ;
 16. Considérant que l'excellente visibilité de ce rez-de-chaussée depuis l'espace public le rend mieux adapté pour recevoir des activités autres que celle du logement (par ex. bureau, équipement, commerce...);
 17. Considérant de plus que les autres coins du carrefour sont toujours utilisés en tant que commerces et que cet immeuble est situé le long de voiries fortement utilisées au niveau du trafic routier;
- Logements aux étages :
 18. Considérant que ces trois logements possèdent des aménagements identiques ;
 19. Considérant que chaque appartement possède une chambre de 8,7m² sur les trois chambres que comptent les appartements, ce qui est en dessous de la superficie minimale de 9m² prescrits dans les réglementations urbanistiques en vigueur mais que la dérogation est minime et donc acceptable;
 20. Considérant que la création de logements 3 chambres aux étages (prévu pour des familles) ne possédant pas de locaux communs adaptés ne constitue pas un bon aménagement des lieux;

LOCAUX COMMUNS :

21. Considérant que chacun des logements dispose d'un espace de stockage en caves ;
22. Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 6 emplacements de stationnement vélo dans un local de 5.45 m² situé au -1 ; que ces emplacements ne sont pas repris sur les plans et que la localisation de ce local et sa superficie ne sont pas optimales (prévoir minimum 2 m² par emplacement et 1 emplacement par chambre à prévoir au rez-de-chaussée);
23. Considérant dès lors que ce local doit se situer au rez-de-chaussée proche de l'entrée afin de se conformer aux réglementations urbanistiques en vigueur;

FAÇADE AVANT:

24. Considérant que le projet prévoit de maçonner la baie sur l'angle au niveau du rez-de-chaussée ainsi que les deux baies aux étages en lien avec la cage d'escalier ; que ces modifications sont regrettables et nuisent à l'esthétique des façades avant ;
25. Considérant que les fenêtres situées dans le brisis sont modifiées (suppression des courbes et des doubles divisions) et que ces modifications appauvrissent l'esthétique de celles-ci ;
26. Considérant que les modifications des châssis par rapport à la situation d'origine appauvrissent l'esthétique de l'immeuble ;
27. Considérant que la proposition de l'ensemble des châssis du rez-de-chaussée côté rue des Chardons possédant du vitrage martelé et l'ajout des boîtes aux lettres ne s'intègrent pas à la composition de la façade (divisions et matérialité) ;
28. Considérant que le placement de garde-corps en ferronnerie aux étages afin de respecter les normes de sécurité est acceptable ;

ENVIRONNEMENT :

29. Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 5 m³, mais que sa capacité n'est pas reprise en plan tandis qu'aucune explication quant à ce qu'elle alimentera n'est mentionné dans la demande; qu'il est préférable de prévoir de relier cette citerne à des WC du bâtiment afin d'en garantir son intérêt tout au long de l'année ;

30. Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une pompe à chaleur localisée en toiture mais que les mesures mises en place pour éviter d'éventuelles gênes acoustiques en zone d'habitation ne sont pas abordées dans la demande ;
31. Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles de constituer des installations classées soumises à permis d'environnement suivant leurs caractéristiques (rubrique 132) ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- améliorer l'offre en stationnement vélo en prévoyant un local d'une capacité d'un vélo par chambre (cf. Vademécum Vélos de Bruxelles Environnement) accessibles depuis le rez-de-chaussée ;
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en conservant la porte d'entrée à l'angle et en prévoyant le local vélos-poussettes dans l'espace à l'angle et proposer en conséquence un nouvel aménagement pour le logement projeté au rez-de-chaussée ;
- ne pas obstruer les trois baies en façade avant du côté de la rue des Chardons, ne pas intégrer les boîtes aux lettres dans le châssis au rez-de-chaussée en façade avant et veiller à la symétrie des châssis de part et d'autre de l'entrée rue des Chardons et prévoir sur l'angle une porte d'entrée en bois moulurée se rapprochant de la porte d'entrée d'origine ;
- préciser sur les plans la capacité de la citerne de récupération d'eau de pluie et relier celle-ci aux WC du bâtiment ;
- pour la pompe à chaleur, fournir une étude acoustique établie par un expert acousticien démontrant le respect des normes acoustiques en vigueur en zone d'habitation et/ou en suivre les éventuelles recommandations afin d'en limiter les incidences (déplacement, bardage ...) ;
- fournir au département Urbanisme et Environnement de l'Administration Communale les caractéristiques de la pompe à chaleur prévue et vérifier si celle-ci constitue une installation classée ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

Abstention(s) : -

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,*

Cédric VEKEMAN, *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,*