

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Demolder, 122

OBJET :

dans un immeuble de rapport de 4 logements (avec 1 emplacement de parking), mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 4 à 5 unités), la création d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement au 4^{ème} étage d'une terrasse extérieure, la réalisation de travaux structurels intérieurs, construire une lucarne en façade avant, isoler la toiture par l'extérieur, et revoir l'aménagement de la zone de recul

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

L'immeuble date d'avant 1932 et il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/06/2023 au 23/06/2023

ENQUETE :

du 09/06/2023 au 23/06/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de 4 logements :

- mettre en conformité :
 - l'aménagement d'un 5^{ème} logement dans les combles, en dérogation :
 - aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie chambre insuffisante),
 - aux art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (éclairage naturel insuffisant),
 - à l'art. 17 du Titre II du RRU, et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - la création d'une lucarne en façade arrière,
 - l'aménagement d'une terrasse extérieure au 4^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur des $\frac{3}{4}$ du terrain et hauteur),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs,
- construire une lucarne en façade avant,
- revoir l'aménagement de la zone de recul, en dérogation à l'art. 11 du Titre I RRU et à l'art. 38 du Titre I du RCU (aménagement et entretien des zones de recul) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mars 1924 visant à « construire deux maisons » ;
3. Vu le permis de bâtir du 25 juin 1985 visant à « construire des annexes à l'entresol et au bel étage » ;
4. Vu que cet immeuble de l'architecte Jean TEUGHELIS date de 1924 et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation du 29 août 2022 attestant de l'existence de 4 logements ;

SITUATION PROJETÉE :

6. Considérant que le projet vise la mise en conformité de l'ajout d'un logement supplémentaire dans les combles (passant de 4 à 5 unités), que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :

- au sous-sol avant : locaux accessoires (1 garage/parking),
- aux sous-sol arrière et rez-de-jardin: un duplex 3 chambres,
- au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres,
- au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres,

- au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres,
 - dans les combles : un appartement 1 chambre avec une terrasse ;
7. Considérant que l'immeuble présente des appartements de 2 chambres, que le projet d'une chambre dans les combles renforce l'offre de mixité résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
 8. Considérant que le grenier devient un espace habitable ;
 9. Considérant que la lucarne en façade arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables, et que celle-ci permet d'amener plus de confort et de luminosité au nouveau logement aménagé dans les combles ;
 10. Considérant en outre que la lucarne permet d'accéder à une terrasse attenante, aménagée sur la toiture plate du 3^{ème} étage, que cependant elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et profondeur ;
 11. Considérant que l'aménagement de celle-ci est pensé afin de respecter le Code Civil en matière de vues droites (recul de 1,9m par rapport au voisin de droite au n° 124) ;
 12. Considérant que les parties latérales de la terrasse sont rendues inaccessibles afin d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines ;
 13. Considérant de plus que les plateformes non accessibles offrent l'occasion d'améliorer les qualités végétales de la parcelle par une végétalisation de type semi-intensive (> 10 cm de substrat) et de participer à une meilleure gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'un tel dispositif doit être étudié ;
 14. Considérant que cet aménagement permet de jouir d'un espace extérieur pour l'appartement du 2^{ème} étage et, en ce sens, améliore le confort de celui-ci et que dès lors la demande de dérogations est justifiée ;
 15. Considérant le décroisement partiel des deux espaces en partie avant permet de disposer d'une chambre principale ;
 16. Considérant que la supposée chambre est séparée par une cloison, que malgré la présence d'une baie, cet espace s'apparente plus à deux pièces bien distinctes, qui prises isolément ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables 12,4 m² et 8,5 m² au lieu de 14m² ;
 17. Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer cette cloison ou la supprimer afin de respecter le minimum requis pour une chambre à savoir 14m² ;
 18. Considérant que ladite chambre présente un éclairage insuffisant en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, mais que ce déficit est minime et ne porte pas à conséquence, que la dérogation est dès lors acceptable ;
 19. Considérant qu'une lucarne rampante est prévue en versant avant, avec un matériau de recouvrement identique à la toiture (tuiles de terre cuite de ton rouge), ce qui améliore l'apport en lumière naturelle de la chambre projetée ;
 20. Considérant que la division du châssis de celle-ci ne s'intègre pas à la composition architecturale de la façade, en ce qu'elle ne respecte pas la trame des châssis inférieurs et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 21. Considérant que la création de lucarne est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune (cf site de Bruxelles-Environnement) ;
 22. Considérant que l'immeuble est le plus haut et que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur (une couche d'isolant de 15cm, revêtu par une tuile en terre), que cette intervention génère une légère rehausse de la toiture en dérogation au RRU en terme de hauteur, que cette intervention est minime et améliore les performances énergétiques de l'habitation, que dès lors elle peut être acceptée ;
 23. Considérant, toutefois que les plans sont lacunaires quant au détail de l'isolation extérieure de la toiture et qu'il y a lieu de les corriger ;

COMMUNS

24. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé mais qu'il y a lieu d'affecter une cave à chaque logement et de le préciser sur les plans ;
25. Considérant que l'absence de local commun pour les vélos et les poussettes constitue une dérogation aux RRU et RCU et qu'il y a lieu d'en prévoir un dans les caves ;
26. Considérant qu'en zone de recul un rack à vélo a été aménagé au niveau de l'entrée sur une surface déjà imperméable (situation de droit), qu'il est proposé de créer un deuxième à droite de la porte d'entrée dans la partie aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;

27. Considérant que cet aménagement constitue une imperméabilisation supplémentaire, créant une zone hybride se déclinant d'une part en végétation et d'autre part en zone recouverte de gravier, que dès lors cela ne répond pas au bon aménagement paysagé conformément aux règlements en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE à la majorité **À CONDITION DE :**

- végétaliser au 4^{ème} étage les parties non accessibles de la terrasse (minimum 10 cm d'épaisseur de substrat) ;
- déplacer ou supprimer la cloison séparant la chambre projetée afin de respecter le minimum requis à savoir 14m² ;
- corriger les plans en dessinant en coupe le détail de l'isolation extérieure de la toiture ;
- prévoir pour la lucarne avant un châssis dont la division respecte la trame des châssis inférieurs ;
- prévoir un local vélos en cave ;
- attribuer une cave par logement (et l'indiquer sur les plans) ;
- ne pas prévoir de rack vélos dans la partie centrale de la zone de recul et conserver la végétalisation en place.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- 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)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie chambre insuffisante)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (superficie chambre insuffisante)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

Membres communaux et de Bruxelles-Environnement

AVIS DEFAVORABLE

Direction de l'Urbanisme et Direction du patrimoine Culturel

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,*

Bernard DUBOIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*