

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Verte, 89

**OBJET :**

Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture du balcon au 2<sup>ème</sup> étage, la rehausse de la toiture arrière du côté droit, aménager deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1), étendre au 1<sup>er</sup> étage le volume de gauche et aménager une terrasse, réaliser des travaux structurels intérieurs, et modifier les façades avant et arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

L'immeuble date d'avant 1932 est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUÊTE :**

Du 16/06/2023 au 30/06/2023

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

## 1. considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
  - la fermeture du balcon au 2<sup>ème</sup> étage,
  - la rehausse de la toiture arrière du côté droit, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur),
- aménager deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1), en dérogation :
  - aux art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous plafond pour la chambre 2 au rez-de-chaussée),
  - à l'art. 6 du Titre II du RCU (circulation),
  - à l'art. 8 du Titre II du RRU (absence double porte WC),
  - 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),
- étendre au 1<sup>er</sup> étage le volume de gauche et aménager une terrasse,
- réaliser des travaux structurels intérieurs (cheminée, cloisonnement, trémie),
- modifier la façade avant (corniche),
- modifier la façade arrière (création et agrandissement de baies);

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation du 7 septembre 1906 visant à "faire des changements à l'annexe" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1925 visant à "transformer une serre en véranda" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 octobre 1953 visant à "construire un WC à rez-de-chaussée, terrasse et WC au 2<sup>ème</sup> étage et exhausser d'un étage en façade postérieure" ;
5. Vu le permis de bâtir du 29 août 1978 visant à "renouveler l'enduit de la façade à rue (imitation briquettes)" ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**SITUATION LICITE :**

7. Vu la confirmation du 14 juillet 2022 attestant de l'existence d'un logement ;

**SITUATION PROJETÉE :**

8. Considérant que la demande vise à créer 2 logements supplémentaires (3 unités au total), qui se répartissent de la manière suivante :
  - au rez-de-jardin et rez-de-chaussée : un appartement de 2 chambres (75m<sup>2</sup>),
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement d'une chambre (75m<sup>2</sup>), avec une terrasse,
  - au 2<sup>ème</sup> étage/combles : un duplex de 4 chambres (145m<sup>2</sup>), avec une terrasse ;

**DÉMOLITION :**

9. Considérant que les cheminées en partie arrière sont supprimées, ainsi que celle au rez-de-chaussée avant (peut-être maintenir celle de devant) pour la reprise des charges;

**LOGEMENT 1 (REZ-DE-CHAUSSÉE) :**

10. Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de pièces en enfilade, en connexion avec l'extérieur ;
11. Considérant que l'aménagement en partie avant de la chambre et des sanitaires, se fait au détriment de cet espace central, en ce qu'il ne profite plus de l'effet traversant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
12. Considérant qu'en partie arrière des travaux structurels sont effectués afin que l'annexe de gauche puisse accueillir une 2<sup>ème</sup> chambre de 2,10 sur 4,47 de longueur ; toutefois que celle-ci ne dispose pas de la hauteur sous plafond requise (2,37m au lieu des 2,5) ; que ce déficit est important et affecte ses conditions d'habitabilité ;
13. Considérant que les aménagements proposés du nouveau logement dénaturent les qualités spatiales intérieur d'origine, portent préjudice à la typologie du bâti (3pièces en enfilade), et par conséquent aux conditions d'habitabilité ;

**LOGEMENT 2 (1<sup>ER</sup> ÉTAGE) :**

14. Considérant que cet étage se présente sous la forme de 2 pièces en enfilade, en partie avant, les espaces de vie avec balcon, et en partie arrière une suite parentale avec sa salle de bain ;
15. Considérant que ce logement ne dispose pas d'un SAS pour séparer le WC des pièces habitables, en dérogation au RRU, et qu'il a lieu d'y remédier ;
16. Considérant que l'extension de l'annexe côté gauche du 1<sup>er</sup> étage en s'alignant sur le balcon supérieur (2<sup>ème</sup> étage) s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
17. Considérant que cette intervention clarifie le volume arrière et permet de revoir l'espace de nuit en créant une articulation avec l'annexe de droite au niveau de l'entresol (salle de bain), ce qui améliore sensiblement son confort ;
18. Considérant que dans le prolongement de cette annexe, une terrasse est prévue afin de profiter d'un espace extérieur ; qu'elle respecte les gabarits autorisables, tout en étant conforme au Code Civil ;

**LOGEMENT 3 (2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE ET COMBLES) :**

19. Considérant que ce logement se présente sous la forme d'un duplex de 4 chambres ; qu'il ne dispose pas d'un accès privatif en dérogation avec le RCU ;
20. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage accueille une chambre et une cuisine en partie avant, et un séjour à l'arrière ;
21. Considérant que la fermeture du balcon permet certes d'augmenter la surface habitable du séjour 21m<sup>2</sup> (en situation de droit celui-ci ne faisait que 18,5m<sup>2</sup>) afin de se conformer aux RRU et RCU;
22. Considérant que ce réaménagement prive ce logement d'un espace extérieur et qu'il est indispensable de conserver ce type d'espace d'agrément ;
23. Considérant que la superficie du séjour ne répond pas au besoin d'un logement de 4 chambres ;
24. Considérant que cette configuration n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de supprimer la chambre (4) prévue et dédier le 2<sup>ème</sup> étage aux espaces de jour ;
25. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la rehausse de la toiture arrière côté droit, ce qui déroge au RRU, en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m (3,7m) le profil le moins profond de l'immeuble voisin de droite (n°85) ; cependant que cet impact est minime et la dérogation peut être accordée;
26. Considérant que cette intervention permet de restructurer complètement les combles (une salle de bain et 3 chambres) et de créer une nouvelle circulation verticale dans le prolongement de la cage d'escalier;
27. Considérant que ces différents espaces ne soulèvent aucune remarque ;

**COMMUNS :**

28. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé ;
29. Considérant qu'au sous-sol des caves sont prévues, ainsi qu'un local vélos/poussettes ;
30. Considérant, toutefois, que son accessibilité n'est pas garantie et est en dérogation avec les règlements urbanistiques en vigueur, vu la présence de l'escalier, la largeur du dégagement, et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes avec leurs vélos pour y accéder ;

**CONCLUSION**

31. Considérant, au vu de tout ce qui précède, et au regard de la typologie de l'immeuble, qu'il y a lieu de créer 2 duplex (rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage/combles), permettant ainsi de conserver les qualités spatiales

originelles et des espaces de vie qualitatifs ; que dès lors il y a lieu de dédier le rez-de-chaussée et le 2<sup>ème</sup> étage comme un espace de vie pour les 2 duplex ;

**FAÇADES :**

32. Considérant que la façade arrière est recouverte d'un cimentage de ton blanc et que les nouvelles baies améliorent l'apport de lumière naturelle ;
33. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la matérialité des baies au niveau du sous-sol et qu'il y a lieu de les indiquer ;
34. Considérant qu'en façade avant, les châssis sont en bois de teinte blanche, et que la porte d'entrée est de ton brun, et qu'il y a lieu de les harmoniser ;
35. Considérant que la couverture de la corniche en PVC est retirée et retrouve son état d'origine (bois) ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- maintenir la cheminée au rez-de-chaussée en partie avant ;
- se limiter à deux unités de logements dans l'immeuble à savoir : un premier duplex (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) et un 2<sup>ème</sup> duplex (2<sup>ème</sup> étage et combles) ;
- ne pas aménager au rez-de-chaussée arrière droit de local habitable (à l'emplacement prévu pour la chambre 2) ;
- privatiser l'accès du duplex (2<sup>ème</sup> étage et combles) par une porte ;
- ouvrir le balcon arrière au 2<sup>ème</sup> étage ;
- dédier l'ensemble du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage aux espaces de vie ;
- indiquer la matérialité des baies au niveau du sous-sol ;
- harmoniser la teinte des châssis et de la porte d'entrée (brun ou blanc) ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

**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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*