

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Joseph Brand, 101

OBJET :

dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée gauche, l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'imperméabilisation totale du jardin et l'installation d'un escalier extérieur

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 13/10/2023 au 27/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, en dérogation à l'art. 4 du Titres II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - l'imperméabilisation totale du jardin, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU,
 - l'installation d'un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 29 décembre 1905 visant à " construire une maison " ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 20 juin 1913 visant à " construire une annexe " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 septembre 1929 visant à " [effectuer une] surélévation " ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1931 visant à " [effectuer une] surélévation et [construire un] WC " ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 mars 1935 visant à " transformer son immeuble " ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 janvier 1938 visant à " transformer la façade de l'immeuble " ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 février 1938 visant à " construire une annexe et un WC " ;
9. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
10. Vu la mise en demeure du 12 août 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, côté gauche, avec une hauteur sous plafond non-conforme,
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs et extérieurs ;
11. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
12. Considérant qu'il y a lieu de remettre les lieux dans leur pristin état au plus tard dans les 6 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

SITUATION LICITE :

13. Vu la situation licite du bâtiment, à savoir :

- sous-sol : locaux accessoire aux logements du bâtiment,

- rez-de-chaussée : un logement,
- étages 1 à 3 : un logement par étage,
- soit un total de quatre logements ;

PROJET :

14. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble, dont le nombre de logements est maintenu à quatre unités;

VOLUME :

15. Considérant que le volume supplémentaire ajouté en partie arrière déroge à la réglementation urbanistique en vigueur car celui-ci est construit au-delà des gabarits autorisables ;
16. Considérant que celui-ci n'améliore ni la situation de la zone de cour et jardin ni l'habitabilité du logement ;
17. Considérant en effet que ce volume, bien qu'il offre des superficies supplémentaires au logement, propose des aménagement étriqués et peu qualitatifs pour cet espace WC/salle de douche ;
18. Considérant que le logement dispose d'une salle de bain au sous-sol et que l'accès à celle-ci pourrait être modifié afin de ne pas s'effectuer par la chambre n° 2 et, ainsi, en faire profiter les deux chambres du logement ;

HABITABILITE :

19. Considérant que, dans les plans d'archives, une hauteur de 2,58 m est indiquée alors que, dans le projet, la hauteur est réduite à 2,18 m ; que cette hauteur n'est pas acceptable au vu des prescriptions réglementaires en vigueur (2,5 m minimum) ;
20. Considérant que la privatisation de l'ensemble du sous-sol pour le logement du rez-de-chaussée ne permet plus d'offrir des espaces de stockage pour chacun des logements et que la superficie de l'unique cave commune est dérisoire ;
21. Considérant que la création d'un bureau au sous-sol en partie avant n'est pas non plus souhaitable ; que ce local devrait être préservé en tant que comme caves ;
22. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

23. Considérant que le jardin, imperméabilisé totalement en situation de fait, est remis en pleine terre et planté sur au moins 50 % de sa superficie, conformément à la réglementation urbanistique en vigueur ; toutefois que le plan de coupe est erroné et ne renseigne pas la zone en pleine terre ;

FACADE :

24. Considérant que la façade est reprise comme « non modifiée » dans la présente demande mais que, au vu des photos et des plans d'archives, l'on constate que des modifications sont tout de même apportées au baies du sous-sol (briques de verre et châssis) et qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine (un châssis ouvrant sur toute la largeur) ;
25. Considérant que, au fil des années, ce bâtiment qui était à l'origine une maison unifamiliale a été transformé plusieurs fois ; que, concernant la préservation de la vitrine non-ouvrante (réalisée en 1938 en lieu et place du châssis ouvrant de la situation d'origine en 1906) et bien que qualitative, celle-ci nuit aux qualités d'habitabilité de la chambre puisque qui ne peut être ventilée correctement ;

CONCLUSION :

26. Considérant, au vu de ce qui précède, que les transformations proposées pour ce bien comportent des dérogations trop importantes ; qu'elles n'améliorent pas les qualités d'habitabilité et le confort des habitants de cet immeuble, fortement densifié de par le nombre d'unités de logement présentes ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*