

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Joseph Coosemans, 36

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, diviser l'immeuble en 2 logements indépendants, rehausser la toiture et y construire une lucarne en façade arrière, réaliser des modifications structurelles intérieures

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

## AUTRE(S) :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 22/04/2022 au 06/05/2022

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

La demandeuse

L'architecte

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- le rehaussement de la toiture pourrait provoquer une perte d'ensoleillement et de luminosité sur les bâtiments voisins ;
  - il y a un risque de perte de stabilité et de dommages aux bâtiments avoisinants car les travaux risquent de modifier la répartition des charges ;
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
    - revoir les affectations en la divisant en deux logements indépendants,
    - réaliser des modifications structurelles intérieures,
    - rehausser la toiture et y construire une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'article 8 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

**Historique :**

2. Vu l'autorisation du 2 août 1902 visant à « construire une maison » ;
3. Considérant donc que le bâtiment a été construit avant 1932 et qu'il y a lieu d'appliquer l'article 207 §1 al.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) « Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art. 333 du CoBAT) » ;
4. Vu les renseignements urbanistiques établis en date du 5 février 2020 et constatant que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :
  - entièreté du bâtiment : un logement ;

**Modifications volumétriques et structurelles :**

5. Considérant que la toiture mansardée existante est rehaussée ; que le brisis de la mansarde est conservé et que la modification de pente se fait sur le terrasson ; que celui-ci dépasse les 30° par rapport à l'horizontale, en dérogation à l'article 8 titre I du RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ;
6. Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière sur la nouvelle charpente ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nuit pas aux parcelles environnantes ;
7. Considérant que la façade arrière est isolée mais que, toutefois, l'isolant n'est pas dessiné en coupe ;
8. Considérant que les cheminées existantes sont démolies ; que la demande ne comporte pas de photos intérieures de ces cadres de cheminée ;
9. Considérant que les entre-portes situés entre les pièces en enfilades sont agrandis afin d'améliorer l'habitabilité et l'éclairage des espaces ;

**Densification :**

10. Considérant que la superficie plancher de l'immeuble est inférieure à 220 m<sup>2</sup>, que la division du logement densifie l'immeuble de manière excessive, que sa typologie intrinsèque ne se prête pas à sa division ;
11. Considérant que la demande vise la division de la maison unifamiliale (gabarit R+1+T) en deux logements indépendants, et ce en annexant les caves et les combles accessoires au logement en surface habitable et en

rehaussant le volume de toiture pour aboutir à un logement « souplex » (cave et rez-de-chaussée) de 2 chambres et un logement triplex (1<sup>er</sup> étage, mansarde et combles) de 3 chambres ;

12. Considérant qu'il n'y a pas d'espace de rangement dans les deux appartements autre qu'une buanderie ou un dressing ;
13. Considérant que, suite à la division de la maison, un compartimentage incendie des planchers est nécessaire ; que rien n'est mentionné sur la possibilité du maintien des décors intérieurs ou la volonté de les supprimer définitivement ;
14. Considérant que la chambre 2 en cave du souplex est, par son châssis, directement en contact avec le trottoir de la rue ; que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux et ne permet pas d'atteindre une intimité et un calme suffisants, prérequis indispensables pour une chambre à coucher ;
15. Considérant toutefois qu'il y a un manque d'espaces de rangement généralisé dans la maison suite à l'annexion des combles et des caves accessoires au logements en zones habitables de logement ;
16. Considérant que l'étage des combles et les caves étaient construits comme des étages tampons pour protéger les occupants de l'humidité ascensionnelle du sol en cave et des chaleurs suffocantes d'été en toiture ; que, dans le cas présent, rien n'est prévu pour isoler la dalle de cave du froid et de l'humidité ascensionnelle et que des chambres sous toiture seront aménagées ;

#### Locaux communs :

17. Considérant que le local compteurs est accessible depuis les communs ;
18. Considérant qu'au vu de l'exiguïté du hall d'entrée typique d'une maison unifamiliale, il n'y a pas de possibilité d'y garer des vélos ou des poussettes ;

#### Décors intérieurs :

19. Considérant que la position de la décharge des eaux usées sanitaires dans le hall d'entrée ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ; qu'il est préférable de la placer à un autre endroit n'impactant pas la circulation commune ;
20. Considérant que la densification de l'immeuble est réalisée en augmentant les surfaces nettes intérieures, par la suppression des décors des corps de cheminée ;
21. Considérant que les photos annexées au dossier ne montrent pas les cheminées ;

#### Conclusions :

22. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande telle que présentée densifie l'occupation de cet immeuble qui, par ses dimensions intrinsèques, s'adapte parfaitement à un logement unifamilial qu'il y a lieu de conserver ;

#### **AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*