

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Henri Stacquet 52

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la façade avant, construire une annexe (véranda) au rez-de-chaussée, aménager une terrasse rentrante au 3ème étage, isoler la toiture et la rehausser en façade arrière, diviser la maison en deux logements, effectuer des travaux structurels intérieurs, et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 03/06/2022 au 17/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité la modification de la façade avant (châssis pvc, dimension des ouvrants au 1er étage),
 - construire une annexe (véranda) au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur max $\frac{3}{4}$),
 - aménager au 3ème étage une terrasse rentrante et rehausser le mitoyen de gauche, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU(hauteur),
 - isoler la toiture et la rehausser en façade arrière en vue de s'étendre dans les combles,
 - diviser la maison en deux logements , en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme RCU (hauteur sous-plafond),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier, décroissement),
 - modifier la façade arrière (baies, isolation) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 février 1930 visant à " construire une maison " ;
- 3) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

- 4) Vu la confirmation du 12 janvier 2022 attestant de l'existence d'un logement ;

SITUATION PROJETEE

- 5) Considérant que le bien dispose d'une surface habitable de 165,8m², que le projet prévoit de l'étendre à 190,50m² ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition, se présente de la manière suivante :
 - au rez-de-jardin et rez-de-chaussée : un studio,
 - au 1er étage/comble : un appartement 3 chambres ;

VOLUME

- 7) Considérant que la rehausse de la toiture s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 8) Considérant que l'extension (véranda) construite au rez-de-chaussée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
- 9) Considérant que l'extension proposée s'étend (1m30) sur l'espace extérieur, que celui est assez exigu, ce accentue encore plus cette situation ;
- 10) Considérant de plus que cette véranda entraîne une diminution de l'éclairage naturel au centre du logement ainsi qu'une imperméabilisation trop importante de la parcelle ;

TERRASSE

- 11) Considérant que la terrasse rentrante au 3ème étage se présente sous la forme d'un volume et déroge également en terme de hauteur aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 12) Considérant qu'une rehausse du mitoyen gauche au n°50 d'une hauteur de 2,18m est prévue, afin d'être conforme au code civil et d'éviter des vues sur la parcelle voisine, qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de hauteur ;
- 13) Considérant de plus que cette terrasse porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins, de par sa position dominante et la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;

HABITABILITÉ

Rez-de-chaussée (studio)

- 14) Considérant que l'aménagement du studio du rez-de-chaussée relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communicants entre eux ;
- 15) Considérant que la salle de bain déroge aux règlements en vigueur, car ne disposant pas de la hauteur sous-plafond minimale (2.17m au lieu de 2.20m) ;
- 16) Considérant que l'aménagement du jardin ne profite qu'au plus petit logement ;

1er étage et combles (appartement 3 chambres)

- 17) Considérant que les espaces de vie au 1er étage ainsi que les chambres au 2ème étage respectent les normes d'habitabilité ;
- 18) Considérant que les combles deviennent un espace habitable ;
- 19) Considérant qu'un nouvel escalier est créé au 2ème étage dans le prolongement de la cage d'escalier existante afin d'y accéder ;
- 20) Considérant que la rehausse de la toiture permet son réaménagement, et d'accueillir une chambre attenante à la terrasse extérieure ainsi qu'une salle de bain qui outre son faible confort, ne dispose pas d'une hauteur suffisante sur une grande partie de sa surface (de 0.9m à 2,06m), ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur ;
- 21) Considérant que l'espace extérieur ne profite qu'à la chambre sous toiture, en lieu et place des espaces de vie, ce qui ne répond pas d'un bon aménagement des lieux ;

FAÇADES

- 22) Considérant que les châssis en façade avant sont en pvc et ne respectent pas les caractéristiques d'origine (entre autres les matériaux, le cintrage, l'absence de petits bois, les divisions, et la dimension des ouvrants), ce qui nuit à son caractère d'antan, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 23) Considérant que la façade arrière est isolée, ce qui améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
- 24) Considérant de plus, que le garde-corps de la terrasse en façade arrière de par sa transparence, conduit à des collisions d'oiseaux avec les vitres ;

CONCLUSION

- 25) Considérant, au vu de ce qui précède que la division densifie fortement l'occupation, ce qui nuit à l'habitabilité, et qu'il y a lieu de garder un seul logement, tout en améliorant l'espace extérieur en le végétalisant afin de jouir d'un coin de verdure ;
- 26) Considérant de plus qu'il y a lieu de redonner à la façade avant son caractère d'origine en se référant aux plans d'archives (revenir à des châssis respectant les divisions et les moulurations d'origine) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur le demande telle que présentée.

Abstention(s) : Néant

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,*

Amine BELABBES, *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,*