

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Joseph Brand, 17

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière au sous-sol et rez-de-chaussée, l'extension de l'annexe arrière du 2ème étage, l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baie) et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, aménager les logements vers la création d'un duplex sous-sol et rez-de-chaussée, un simplex au 1er étage et un duplex aux 2ème étage et combles

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

l'immeuble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (avant 1932)

ENQUÊTE :

du 05/09/2022 au 19/09/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements:
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe arrière au sous-sol et rez-de-chaussée,
 - l'extension de l'annexe arrière du 2ème étage en dérogation à l'art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins en dérogation à l'art.13 (maintien de superficie perméable) du Titre I du RRU et à l'art. 39 (maintien de superficie perméable) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme,
 - la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baie),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant en dérogation à l'art.7 (éléments patrimoniaux de la façade) du Titre I du RCU,
 - aménager les logements vers la création d'un duplex sous-sol et rez-de-chaussée, un simplex 1er étage et un duplex 2ème étage et combles en dérogation aux art. 3 (superficies minimales habitables), 6 (porte d'entrée) & 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU et à l'art. 6 (circulation privative) du Titre II du RCU ;

PRÉAMBULE:

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 12 novembre 1907, visant à « construire une maison » ;
3. Vu la situation licite du bien, un immeuble de 3 logements ;
4. Vu l'avertissement du 5 janvier 2021, portant sur :
 - la modification du nombre de logements (5 en lieu de 3),
 - la réalisation de travaux structurels (ajout d'annexes ; plancher et le changement des châssis de l'ensemble de la façade),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME:

6. Considérant qu'une annexe (6,51m x 2,57m) au sous-sol a été construite côté gauche au sous-sol et celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles et améliore les qualités d'habitabilité du logement en offrant une extension à la pièce de séjour possédant une ouverture sur la terrasse ;

7. Considérant également qu'une annexe (4,10m x 2,69m) au rez-de-chaussée a été construite, que celle-ci permet l'aménagement d'une chambre additionnelle sans pour autant nuire aux constructions voisines ;
8. Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'extension (+2,80m de profondeur) de l'annexe arrière du 2ème étage ; que celle-ci est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, car ce volume dépasse de plus de 3m le voisin moins profond (3,53m) et enclave fortement les constructions voisines ;
9. Considérant que les cheminées ont été supprimées à tous les étages, ce qui améliore les qualités d'habitabilité des unités en donnant une superficie supplémentaire ;
10. Considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins (surface de +/- 57,17m²), ce qui déroge aux règlements en vigueur ;
11. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations en matière de confort, de santé et de consommation énergétique ;
12. Considérant dès lors que cette imperméabilisation n'est ni justifiable ni acceptable ;

RÉPARTITION DES LOGEMENTS :

13. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante:
 - Sous-sol côté gauche et rez-de-chaussée : logement duplex avec terrasse (92,9m²),
 - 1er étage : logement simplex avec balcon (48,7m²),
 - 2ème étage et combles : logement duplex avec balcon (80,6m²),
 - sous-sol côté droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS :

14. Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisés (3) ;
15. Considérant que le passage libre pour l'accès aux logements est inférieur au minimum autorisé de 95 cm, mais que, au vu de la situation actuelle du bâtiment, cette proposition correspond à la meilleure option possible sauf pour le logement du 1er étage ;
16. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les WC du bâtiment et la salle de douche située dans les combles et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
17. Considérant que les logements duplex prévoient un local de stockage à l'intérieur du logement et que cet aménagement n'assure pas totalement la fonctionnalité de rangement dans les espaces prévus ;
18. Considérant que le duplex situé au rez-de-chaussée est aménagé avec la privatisation du côté gauche du sous-sol vers la création d'un escalier interne liant ces deux niveaux, ce qui améliore les conditions d'habitabilité du logement en séparant les espaces de jour et nuit ;
19. Considérant que le séjour avec cuisine intégrée du logement au 1er étage ne présente pas la superficie minimale autorisée de 28m² (23,3m²) ;
20. Considérant également que la chambre projetée ne présente pas l'éclairage naturel suffisant (2,19m² au lieu de 3,12m²) ;
21. Considérant en outre que ce logement possède une salle de bain située au niveau du palier, entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, ce qui déroge au RCU en termes de circulations privatives ;
22. Considérant que l'espace de séjour du duplex situé au 2ème étage ne présente pas l'éclairage naturel suffisant (6,92m² au lieu de 7,78m²), que vu les baies existantes, il serait mieux d'aménager la cuisine à l'arrière du niveau ;

FAÇADE :

23. Considérant que le bien se situe en ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement) et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment ;
24. Considérant que le projet prévoit de décaper la pierre bleue de la façade et de revenir à son état d'origine ;
25. Considérant que la porte d'entrée a été modifiée pour une porte d'entrée noire d'aluminium, ce qui nuit à ses caractéristiques originelles remarquables ;
26. Considérant que les plaques opaques au niveau des impostes des châssis de droite situés aux 1er et 2ème étages sont retirées ;
27. Considérant que les ferronneries des balcons sont remplacées par un modèle de dessin similaire à celui d'origine; qu'il serait préférable de maintenir la cohérence de la façade en appliquant le même traitement de remplacement pour les ferronneries présentes au sous-sol ;
28. Considérant que les châssis ont été remplacés par des modèles en PVC, ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;

29. Considérant également que l'imposte du châssis au rez-de-chaussée a été élargie par rapport aux impôts situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages et qu'il y a lieu d'y remédier ;
30. Considérant au vu des éléments présentés qu'il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble de manière à répondre aux remarques et d'éviter les demandes de dérogations (suppression de l'annexe au 2^{ème} étage, perméabilité de la cour de zone de cour et jardin, réaménagement du logement du 1^{er} étage, matériaux et division des châssis et de la porte, ferronnerie du sous-sol en façade avant, etc.) ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*