

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Brichaut, 55

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements), construire une annexe sur 2 niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée), changer la répartition des logements et mettre en conformité l'extension des logements aux sous-sols et combles, aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et modifier l'aspect esthétique de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 31/10/2022 au 14/11/2022

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements) :
  - construire une annexe sur 2 niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée),
  - changer la répartition des logements et mettre en conformité l'extension des logements aux sous-sols et aux combles en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
  - aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur),
  - modifier l'aspect esthétique de la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1928 visant à construire une buanderie et à exhausser d'un étage ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 septembre 1938 visant à transformer la façade et l'intérieur de l'immeuble ;
4. Vu le permis de bâtir du 9 novembre 1962 visant à renouveler l'enduit de la façade principale en simili-briques grises ;
5. Vu l'avertissement du 30 janvier 2020 pour l'ajout d'un logement supplémentaire au 3<sup>ème</sup> étage mansardé et dans les combles ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 février 2021 visant à sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements), régulariser l'ajout d'un logement supplémentaire dans les combles et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée » ;
7. Considérant que la situation licite reconnue (sur base de l'historique de la population, le gabarit de l'immeuble et des archives) est de 3 logements situés aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et des locaux accessoires aux logements au sous-sol, au 3<sup>ème</sup> étage mansardé et dans les combles ;
8. Considérant qu'une annexe d'une superficie de +/- 24m<sup>2</sup> est réalisée sur toute la largeur de la parcelle, que celle-ci se développe sur 2 niveaux (depuis le sous-sol donnant accès au jardin jusqu'au rez-de-chaussée surélevé) et s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
9. Considérant que ce nouveau volume permet d'aménager un beau séjour ayant un accès direct au jardin ;
10. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu au rez-de-jardin et que le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage est étendu dans les combles ;
11. Considérant que la nouvelle répartition des logements est la suivante :
  - rez-de-chaussée et rez-de-jardin : un logement duplex de 3 chambres (+/- 135m<sup>2</sup>),
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement une chambre (+/- 58m<sup>2</sup>),
  - 2<sup>ème</sup> étage et combles : un logement duplex de 3 chambres (+/- 130m<sup>2</sup>) ;

12. Considérant que le logement du rez-de-chaussée se développe en duplex avec le rez-de-jardin à l'aide d'un nouvel escalier intérieur ;
13. Considérant que la chambre 3 de ce logement est en léger déficit d'éclairage naturel (2m<sup>2</sup> au lieu de 2,8m<sup>2</sup>), mais que le logement dispose toutefois de bonnes qualités d'habitabilité et que dès lors la dérogation est acceptable ;
14. Considérant que le logement une chambre au 1<sup>er</sup> étage est conforme aux normes d'habitabilité ;
15. Considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée est utilisée comme terrasse pour le logement du 1<sup>er</sup> étage et que les garde-corps sont placés de manière à éviter les vues droites et obliques vers la parcelle de gauche ;
16. Considérant que l'emprise de cette terrasse et de ses garde-corps déroge aux gabarits admissibles, mais que cela reste acceptable puisque cela n'engendre pas de nuisances pour les parcelles voisines ;
17. Considérant que le logement étendu dans les combles respecte globalement la réglementation en vigueur en terme d'habitabilité ; qu'il est cependant regrettable que les espaces de séjours aient été aménagés sous les combles et que l'étage le plus qualitatif en terme de hauteur sous plafond et de vue soit dédié aux chambres ;
18. Considérant que la chambre 1 de ce logement est en légère dérogation en ce qui concerne la superficie nette éclairante, mais que celle-ci est minime (2,3m<sup>2</sup> au lieu de 2,8m<sup>2</sup>) ;
19. Considérant que le logement gagnerait en qualité en inversant les aménagements jour/nuit ;
20. Considérant qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des châssis en PVC blancs, texturés bois reprenant les divisions d'origine à l'exception du rez-de-chaussée où la fenêtre guillotine a été remplacée par une fenêtre divisée en 3 parties ;
21. Considérant que le cintrage des baies est respecté et que la porte d'entrée actuelle est remplacée par une porte en bois moulurée de teinte blanche;
22. Considérant que ces modifications s'intègrent bien avec la façade et améliorent la situation infractionnelle actuelle ;
23. Considérant toutefois que les boîtes aux lettres ont été intégrées dans le châssis du rez-de-chaussée et qu'elles nuisent à l'esthétique de la façade avant ;
24. Considérant que les plans indiquent que la citerne de réutilisation d'eau de pluie est conservée, qu'il y a lieu de s'assurer de son bon état et de la remettre en fonctionnement ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- dans le duplex des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, intervertir les aménagements des 2 étages afin de garantir de meilleures conditions d'habitabilité pour les pièces de séjours (hauteur sous plafond, vues,...).
- ne pas prévoir les boîtes aux lettres dans le châssis du rez-de-chaussée et les intégrer dans la porte d'entrée ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Abstention : -

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*