

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022****DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Général Eisenhower, 70

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'annexes, la modification de la façade avant (rue Josse Impens) et la division de l'immeuble en trois logements, aménager une terrasse au rez-de-chaussée dans la cour intérieure et une seconde terrasse au 3<sup>ème</sup> étage à l'arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant (avenue Général Eisenhower)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 11/11/2022 au 25/11/2022

**ENQUETE :****REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :

- mettre en conformité :
  - la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 3 logements, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - la réalisation de travaux structurels intérieurs (ajout d'un escalier du 1<sup>er</sup> au 2<sup>ème</sup> étage, élargissement de baies aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, pose de poutre au 1<sup>er</sup> étage),
  - la construction d'annexes,
  - la modification de l'esthétique de la façade avant (côté rue Josse Impens) ;
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée dans la cour intérieure, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),
- aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage à l'arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la terrasse),
- modifier la façade avant (remplacement de châssis - côté av. Général Eisenhower) ;

**Historique :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mai 1928 visant à « construire une maison et deux garages » ;
3. Vu la confirmation du 16 juin 2017 attestant de la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale avec deux boxes de garage/parking accessoires au logement et situés côté rue Josse Impens ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

**Situation projetée :**

5. Considérant que le projet vise à transformer la maison unifamiliale en un immeuble de trois logements avec la configuration suivante :
  - au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 68 m<sup>2</sup>,
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement (duplex) 3 chambres d'une superficie de +/- 150 m<sup>2</sup>,
  - aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (combles) : un logement (studio) d'une superficie de +/- 60m<sup>2</sup> ;

**Volumes :**

6. Considérant que le projet vise à mettre en conformité les volumes ajoutés à l'époque de la construction d'origine ;

7. Considérant que ces volumes, qui consistent d'une part en l'extension au-dessus du garde-manger aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et par ailleurs en l'annexe des toilettes au 3<sup>ème</sup> étage, s'inscrivent dans le gabarit de l'immeuble et qu'ils sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

#### Terrasses :

8. Considérant que le projet prévoit l'aménagement de trois terrasses sur 3 niveaux ;
9. Considérant que le projet prévoit, au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse surélevée à 54 cm du sol de la cour intérieure et située dans le prolongement de la cuisine, en dérogation à la réglementation applicable en termes de profondeur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 68) ; que, cependant, elle offre un espace qualitatif dans la cour sans nuire au voisinage ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
10. Considérant que la toiture plate au 1<sup>er</sup> donnant sur la rue Josse Impens (au-dessus des garages) est également aménagée en terrasse pour le logement 2 ; que cette situation est licite ;
11. Considérant de plus que le projet vise à délimiter la terrasse par des bacs à plantes et des zones de toiture verte ;
12. Considérant que cet aménagement s'inscrit dans l'esthétique de la façade avant (vue depuis l'espace publique) mais que, le bien se situant en ZICHEE, les bacs à plantes prévus doivent tendre vers une intégration harmonieuse avec les immeubles avoisinants ;
13. Considérant enfin que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage mais que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse non seulement le profil mitoyen le plus profond (n° 68) mais aussi le profil du n° 72 de 3,95 m et que le garde-corps dépasse en hauteur les profils mitoyens ;
14. Considérant toutefois que cette terrasse est conforme au Code civil (en matière des vues sur les parcelles voisines) et qu'elle offre un espace extérieur qualitatif au studio ; que, en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
15. Considérant par contre que cette terrasse génère des vues intrusives sur la terrasse du 1<sup>er</sup> étage mais qu'un léger retrait de la bordure côté droit permettrait de remédier à cette situation ;

#### Habitabilité :

16. Considérant que la superficie totale de la maison est de +/- 330 m<sup>2</sup> ; que la nouvelle répartition prévoit notamment un logement de plus de 120 m<sup>2</sup> avec 3 chambres et bénéficiant d'une terrasse au-dessus des garages ;
17. Considérant que la chambre du logement au rez-de-chaussée déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce que sa superficie est inférieure aux normes établies (13 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ;
18. Considérant toutefois que la répartition prévue pour ce logement semble la plus appropriée vu que la chambre en question dispose de deux fenêtres donnant sur la cour extérieure et que, partant, la dérogation est acceptable ;
19. Considérant que le salon de ce même appartement est non-conforme en ce que sa superficie de 19.1m<sup>2</sup> est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que son éclairage naturel ne rencontre pas la norme minimale applicable (3,1 m<sup>2</sup> au lieu de 4 m<sup>2</sup>) ;
20. Considérant toutefois que la dérogation en terme de superficie est minime et que la limitation d'éclairage est due en partie à la taille des châssis d'origine ; que, par ailleurs, le salon et la salle à manger sont connectés par deux portes vitrées, ce qui permet d'augmenter la luminosité de chacune de ces pièces ;
21. Considérant en conséquence que les dérogations sont acceptables
22. Considérant que la salle de séjour du duplex au 1<sup>er</sup> étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que sa superficie nette éclairante est de 7,5m<sup>2</sup> au lieu de 8,4m<sup>2</sup> ;
24. Considérant toutefois que ce déficit est également dû aux dimensions des châssis originels et qu'il n'est pas souhaitable d'agrandir les baies dans l'intérêt des caractéristiques esthétiques de la façade ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
25. Considérant que la configuration projetée au 2<sup>ème</sup> étage (espace de nuit du duplex 3 chambres) est peu qualitative ; que la chambre 2 ne bénéficie en effet pas d'accès direct à une salle de bain, celui-ci devant se faire via la chambre 1 ou 3 ;
26. Considérant par ailleurs que l'accès à la chambre 3 ne se fait que via la chambre 2 ;
27. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de modifier la configuration de cet étage afin de solutionner ces problèmes d'accès ;
28. Considérant que le studio prévu aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (combles) est qualitatif et respecte les prescriptions urbanistiques applicables (à l'exception de la terrasse projetée) ;

#### Espaces communs :

29. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un des garages en local vélos/poussettes ; que ce local est accessible depuis la rue Josse Impens pour chaque habitant-e-s ;

30. Considérant que les compteurs situés au sous-sol sont accessibles à l'ensemble des habitant-e-s ;
31. Considérant que le projet propose un local de nettoyage pour l'entretien des communs, situé au sous-sol ;
32. Considérant qu'il est prévu que chaque logement bénéficie d'une cave privative, au sous-sol également ;

Façade avant :

33. Considérant que le projet vise à modifier la façade avant (av. Général Eisenhower) en rétablissant des châssis en bois de ton blanc cassé ;
34. Considérant que le projet ne prévoit pas de rétablir la division d'origine en guillotine des trois fenêtres centrales des oriels ; que la division bipartite de la situation de fait des fenêtres permet un entretien plus commode ; que, dès lors la modification, est convenable ;
35. Considérant que les portes-fenêtres des balcons ne présentent pas d'allège pleine et qu'il y a lieu d'en prévoir une pour la porte-fenêtre du premier étage, celle-ci étant particulièrement visible depuis l'espace public ;
36. Considérant que les détails en ferronneries du balcon au 3<sup>ème</sup> étage ont été remplacés par de la pierre taillée ; que cette modification semble dater de la construction d'origine et que, dès lors, la mise en conformité de la situation en place est acceptable ;
37. Considérant que la division de la porte-fenêtre du 3<sup>ème</sup> étage ne correspond pas à celle de la situation licite prévoyant des ouvrants qui s'étendent jusqu'au haut du linteau courbé ; que, cependant, la forme du châssis reste identique et l'apport de lumière inchangé ;
38. Considérant que les portes de garage (rue Josse Impens) sont non-conformes à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles ne respectent pas les éléments caractéristiques d'origine du bâtiment ;
39. Considérant néanmoins que les impostes des portes semblent dater de la construction d'origine et que, dès lors, la mise en conformité de cette modification est acceptable ;
40. Considérant par contre que les parties remplacées par des portes sectionnelles s'éloignent de l'esthétique originelle (bois vertical) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Conclusion :

41. Considérant que le projet tend à créer des logements variés qui bénéficient d'espaces extérieurs et vient améliorer la répartition des logements existants en situation de fait ;
42. Considérant néanmoins que la demande n'est pas acceptable en l'état et qu'il convient dès lors de l'adapter afin de répondre aux différentes remarques susmentionnées et ainsi satisfaire au bon aménagement des lieux

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- proposer un aménagement plus qualitatif pour le 2<sup>ème</sup> étage (duplex 3 chambres) afin de créer des accès directs entre chambres et salle de bain et éviter de devoir accéder à une chambre depuis autre chambre ;
- proposer une intégration harmonieuse des bacs à plantes à front de rue de la terrasse au 1er étage (côté Josse Impens) avec les immeubles avoisinants et détailler le choix des matériaux ;
- revenir à une porte-fenêtre avec une allège pleine au premier étage en façade avant ;
- proposer, pour les parties remplacées par des portes sectionnelles, des portes de garage plus respectueuses de l'esthétique du bâtiment en se rapprochant des portes d'origine.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la terrasse au rez-de-chaussée)
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

*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,*

Luc SANCIAUME, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*