

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Paul Devigne, 17

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, la pose de deux auvents arrière, la modification de la répartition des logements, la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification esthétique en façade avant

**SITUATION :**

AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**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 bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité :
  - l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage,
  - la pose de 2 auvents arrière, au rez-de-chaussée et 2<sup>ème</sup> étage,
  - la modification de la répartition des logements, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie et éclairage chambres insuffisants), à l' art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie chambres insuffisants),
  - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escaliers intérieurs),
  - la modification esthétique en façade avant (châssis en PVC sans les divisions d'origine), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis) ;

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1926 visant à "[construire] 1 maison" ;

4. Vu la confirmation du 8 juillet 2021 attestant de l'existence de trois logements ;

**Répartition :**

5. Considérant que, dans sa situation licite, l'immeuble est composé d'un appartement par étage ;

6. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;

7. Considérant que la nouvelle répartition est prévue de la manière suivante :

- aux rez-de-jardin et 1<sup>er</sup> étage : un appartement duplex 4 chambres de +/- 192 m<sup>2</sup>,
- au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres de +/- 93 m<sup>2</sup>,
- au 3<sup>ème</sup> étage/combles : un appartement 1 chambre de +/- 50 m<sup>2</sup> et une terrasse (à aménager) de 18m<sup>2</sup> ;

**Habitabilité :**

8. Considérant que les logements aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont réunis en un seul appartement ; que ces niveaux sont reliés entre eux par le biais d'un escalier en partie centrale ;

9. Considérant que cet agencement permet à un grand logement 4 chambres de profiter du jardin ;

10. Considérant que le bureau accessoire au rez-de-chaussée avant est séparé du reste du logement de par le placement d'une cloison ;

11. Considérant que les chambres 2 aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages souffrent d'un léger déficit en éclairage naturel sans que cela n'affecte toutefois leurs conditions d'habitabilité (1,6 au lieu de 1,8 m<sup>2</sup>) ;

12. Considérant que le couloir créé dans le but d'installer une seconde chambre dans l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage réduit légèrement la taille de la chambre principale ; que sa surface est néanmoins suffisante (12 m<sup>2</sup>) et peut donc être autorisée ;

13. Considérant que des auvents sont installés en façade arrière aux niveaux du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage gauche ; que ces protections solaires sont minimales et ne portent pas atteintes aux parcelles voisines ;
14. Considérant que les combles sont réaménagés afin d'accueillir un logement 1 chambre, avec une partie accessoire pour le rangement, sous la pente de toiture ;
15. Considérant que la chambre présente un déficit important en superficie (11 au lieu 14 m<sup>2</sup>) et en éclairage naturel (0,8 au lieu de 2,8 m<sup>2</sup>) ;
16. Considérant que, compte tenu de la configuration, il est possible d'améliorer le confort et l'habitabilité de cette chambre, notamment par le rajout d'une fenêtre de toit ;
17. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage ; que celle-ci ne porte pas atteinte au voisinage direct et qu'elle permet un accès extérieur pour l'appartement, ce qui augmente son confort ;
18. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;
19. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;

#### Façades :

20. Considérant que la division des lucarnes (double-ouvrants au lieu de guillotines) est acceptable car cette ouverture présente plus de confort et d'ergonomie ;
21. Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des modèles en PVC ; que ces éléments ne conservent plus les modénatures au milieu des impostes ;
22. Considérant que les divisions du châssis au rez-de-chaussée ne préserve pas non plus l'imposte, en partie haute ; que celui au 2<sup>ème</sup> étage ne possède plus, quant à lui, les montants verticaux de l'imposte ;
23. Considérant que la division et les matériaux des châssis en façade avant ne sont pas ceux autorisés dans le permis d'urbanisme d'origine ; que cette modification nuit à l'esthétique et à la continuité des façades ;
24. Considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir des châssis bois respectant les principales divisions originelles ;
25. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales apparaît sur les plans d'archives ; que celle-ci n'apparaît plus dans les plans de la situation projetée et que selon les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, celle-ci serait condamnée, mais qu'il serait intéressant d'étudier sa remise en fonction ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- améliorer l'habitabilité de la chambre du logement au 3<sup>ème</sup> étage (superficie et lumière) ;
- proposer des châssis en façade à rue reprenant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- 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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*