

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

Avenue Emile Verhaeren, 22

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, revoir les aménagements intérieurs du rez-de-cour et du bel-étage pour créer un duplex et mettre en conformité la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies) ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

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

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - revoir les aménagements intérieurs du rez-de-cour et du bel-étage pour créer un duplex, en dérogation aux art. 3 (superficies minimales – séjour-), 6 (porte d'entrée) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - mettre en conformité :
 - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Préambule :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 8 octobre 1912, visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 mai 1930, visant à « construire une annexe » ;
4. Vu la confirmation du 24 mars 2021, attestant de l'existence de trois logements (un par étage) et de locaux accessoires aux logements du bâtiment au rez-de-cour et dans les combles ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
6. Considérant que la présente demande concerne uniquement la façade avant, le rez-de-cour et le bel-étage du bâtiment ;

Logement :

7. Considérant que la demande vise à étendre le logement du bel-étage dans le rez-de-cour ;
8. Considérant qu'un escalier interne est ajouté afin de permettre une circulation privative entre ces deux niveaux ;
9. Considérant que la porte d'entrée du logement est placée au bel-étage mais que celle-ci ne présente pas le passage libre minimum autorisé et qu'il y a lieu d'y remédier ;
10. Considérant que l'augmentation de la superficie du logement permet l'aménagement de trois chambres au lieu d'une seule ; que, pour la chambre 2, il existe un déficit minime par rapport à la superficie éclairante requise (de moins de 2 %) et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
11. Considérant que la pièce de vie est en dérogation en termes de superficie (27,2 m² au lieu de 28 m²) mais que cet espace bénéficie d'un espace extérieur ; que cette dérogation est infime et qu'elle peut dès lors être accordée ;
12. Considérant en outre que la chambre 1 doit être séparée de l'espace de vie mais qu'une proposition de porte vitrée permettrait d'apaiser le déficit d'éclairage affectant ce dernier ;

13. Considérant que l'aménagement proposé, de manière générale, améliore les qualités d'habitabilité du logement existant
14. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dispositif de ventilation dans les salles de bain et WC et qu'il y a lieu de respecter les normes en vigueur ;
15. Considérant que les plans des combles ne sont pas fournis dans la demande ; que cependant, en situation de droit, ce niveau est affecté comme locaux accessoires aux logements du bâtiment et, selon les plans d'origine, il prévoit un nombre suffisant d'espaces de rangement pour tous les logements ; que, dès lors, toute modification de ce niveau devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

Façade :

16. Considérant que, à la lecture des plans d'origine, la façade n'a pas été réalisée conformément à ceux-ci en ce que les baies du demi-sous-sol et du bel-étage sont rectangulaires et que le dessin de la fenêtre au-dessus de porte et de la balustrade au bel-étage sont différents ; que ces modifications sont confirmées par les plans de la situation de fait ;
17. Considérant toutefois que ces plans sont lacunaires quant au dessin du vitrail à motif figuratif présent dans la fenêtre au-dessus de la porte et que celui-ci doit être conservé au vu de sa valeur patrimoniale et historique ;
18. Considérant qu'il en va de même pour les ferronneries non-dessinées mais présentes aux 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que sur la porte d'entrée ; que la suppression de ces éléments nuit à l'équilibre et à l'esthétique de cette façade remarquable et qu'il y a lieu de les maintenir ;
19. Considérant que les divisions et petits-bois des châssis situés au 2^{ème} étage n'ont pas été sauvegardés tels que représentés au 1^{er} étage, ce qui nuit aux qualités architecturales de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
20. Considérant que les menuiseries de façade n'ont pas la même couleur (brune et verte) et qu'il serait préférable d'améliorer la qualité esthétique de ces éléments en recourant à une teinte homogène ;
21. Considérant que, au vu des photos fournies, le soubassement en pierre bleue présente un état dégradé le long de la façade (saleté, décoloration) et qu'il est fortement conseillé de décaper et entretenir ce matériau qualitatif ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une porte d'entrée conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- prévoir une porte vitrée dans la chambre du bel-étage ;
- prévoir des dispositifs de ventilation adéquats pour les salles de bain et toilettes du logement duplex ;
- soit dessiner les éléments décoratifs existants en façade avant (vitraux, ferronneries, ...), prévoir des châssis au 2^{ème} étage respectant les caractéristiques remarquables du 1^{er} étage (petits-bois et divisions) et prévoir une couleur homogène pour toutes les menuiseries extérieures en façade avant, soit exclure la façade avant de la présente demande de permis, celle-ci devant faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - espace privatif destiné au rangement)

Abstention(s) :-

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*