

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Victor Hugo, 66

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture de la cour au sous-sol côté droit et la réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage rehausser le bâtiment d'un niveau, aménager deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1), privatiser la partie arrière des caves au profit du rez de chaussée, apporter des modifications structurelles intérieures, modifier la façade avant et arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

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

**ENQUETE :**

du 02/01/2023 au 16/01/2023

**REACTIONS :**

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 une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
  - la fermeture de la cour au sous-sol côté droit,
  - la réalisation de travaux structurels (suppression au rez-de-chaussée de la cloison de séparation, en partie arrière) ;
- aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
- rehausser le bâtiment d'un niveau (en un volume avec toiture plate), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
- aménager deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1), en dérogation aux art. 4 (hauteur insuffisante pour la salle de bain et WC au sous-sol) et 10 (éclairage insuffisant) du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
- privatiser la partie arrière des caves au profit du duplex du rez-de-chaussée,
- apporter des modifications structurelles intérieures (trémie, escalier, suppression de cheminées aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages),
- modifier la façade avant (châssis, matériaux de la rehausse),
- modifier la façade arrière (isolation, enduit) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'autorisation du 19 mars 1926 en vue de " construire une maison " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 août 1930 en vue de "[construire un] refuge avec WC" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1934 en vue de "construire des annexes, terrasses et WC" ;

**SITUATION LICITE :**

6. Vu la confirmation du 23 juin 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale;

**SITUATION PROJETEE :**

7. Considérant que la demande vise à ajouter deux logements supplémentaires ;
8. Considérant que les trois logements se répartissent de la manière suivante :
  - sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres de 80 m<sup>2</sup>,
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre de 81,8 m<sup>2</sup>,

- aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un duplex 3 chambres de 135 m<sup>2</sup> ;

#### VOLUME :

9. Considérant que, au vu de l'analyse des plans d'archives, la cour basse couverte au niveau du sous-sol est ouverte sur l'extérieur et, partant, la fermeture de cette dernière est à mettre en conformité ;
10. Considérant que ce volume a été construit dans les gabarits autorisables suivant les réglementations urbanistiques en vigueur, sans entraîner de nuisances particulières ;
11. Considérant que la demande vise à rehausser le bâtiment d'un niveau (en un volume avec toiture plate) afin d'augmenter la surface habitable du futur duplex ;
12. Considérant que cette intervention s'aligne en hauteur à l'immeuble voisin de gauche au n° 64 mais qu'elle déroge toutefois en hauteur au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas au n° 68 (4,8m) ;
13. Considérant que cette rehausse est excessive, écrase et enclave le voisin de droite et que, de plus, elle est en rupture avec le bâti existant (morphologie, typologie, matériaux...) et ne présente pas une intégration satisfaisante ;

#### DÉMOLITION :

14. Considérant que des cheminées sont supprimées aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages afin d'aménager les différents espaces ; que des cloisonnements sont effectués pour aménager les futurs logements au détriment des qualités patrimoniales des pièces et des décors intérieurs (moulures des plafonds) ;

#### HABITABILITÉ :

##### Logement 1 (sous-sol et rez-de-chaussée) :

15. Considérant que la demande vise la privatisation d'une partie du sous-sol en partie arrière au profit du futur duplex inférieur, et ce afin d'accueillir une chambre, une salle de bain et un WC ;
16. Considérant que des travaux structurels sont prévus, à savoir la suppression du mur porteur, en partie arrière, afin de disposer d'un espace de 22,87 m<sup>2</sup> ;
17. Considérant de plus que, en partie arrière, la dalle de sol est abaissée afin de bénéficier d'une hauteur suffisante pour la chambre projetée ;
18. Considérant que celle-ci ne dispose pas d'un apport suffisant en lumière naturelle de par sa situation, au ras du sol pour la fenêtre de droite et en retrait sous la terrasse du rez-de-chaussée pour la fenêtre de gauche, ce qui nuit à son habitabilité ;
19. Considérant que les espaces salle de bain et WC dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,06 m au lieu de 2,20 m) ; que ce déficit est trop important et que, par conséquent, la dérogation ne peut être accordée ;
20. Considérant que, au rez-de-chaussée, des travaux sont entrepris en vue d'agrandir le hall d'entrée et d'aménager un accès direct vers le local vélos au sous-sol en partie avant, au détriment de la typologie de cet immeuble et de la structuration spatiale originelle ;
21. Considérant que, parallèlement à cela, cette situation supprime un espace habitable de 15,55 m<sup>2</sup> baigné de lumière naturelle, ce qui est fort regrettable ;
22. Considérant que la cuisine ne respecte pas les normes minimales de superficie (5,11 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup>) ;
23. Considérant que la chambre 2 respecte les normes minimales d'habitabilité mais se situe à front de rue, ce qui génère des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;
24. Considérant dès lors que le rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'un logement indépendant qualitatif et densifie démesurément l'immeuble ;

##### Logement 2 :

25. Considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueille un appartement 1 chambre ;
26. Considérant que, en partie avant, l'aménagement de la cuisine et du séjour ne soulève pas d'objection ;
27. Considérant que la chambre en partie arrière présente un déficit en éclairage naturel (2,3 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup>), en dérogation à la réglementation en vigueur ;

##### Logement 3 :

28. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage accueille un séjour, une cuisine et une chambre en partie arrière qui respectent les normes minimales d'habitabilité ;

29. Considérant qu'une nouvelle circulation est créée dans la continuité de la cage d'escalier commune afin d'accéder au 3<sup>ème</sup> étage ; que celui-ci ne soulève aucune objection et accueille deux chambres en partie avant et un espace de jeux en partie arrière avec une connexion avec la terrasse ;

#### TERRASSES :

30. Considérant que la suppression des annexes (WC), qui sont intégrées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, permet de profiter d'un espace extérieur de 2,93 m<sup>2</sup> ;

31. Considérant que la terrasse nouvellement aménagée au 3<sup>ème</sup> étage côté gauche permet un accès extérieur au duplex du dernier étage ; que, toutefois, elle déroge aux règlements urbanistiques en termes de hauteur et de profondeur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond (n° 68) ;

32. Considérant que, au vu de la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot, les vues offertes depuis celle-ci sont intrusives et porteuses de nuisances visuelles et sonores potentielles pour les parcelles voisines ;

#### ESPACES COMMUNS :

33. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;

34. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol mais que son accessibilité n'est pas garantie vu la présence de l'escalier, la largeur du dégagement et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes avec leur vélo pour y accéder ;

35. Considérant dès lors que, en l'état, la dérogation au RRU et au RCU n'est pas acceptable ;

36. Considérant que tous les logements ne disposent pas d'une cave privative ; que, de plus, les deux prévues unités sont de petite surface (1,61 m<sup>2</sup> et 1,27 m<sup>2</sup>) ;

#### FAÇADES :

37. Considérant que la façade arrière est isolée et que les châssis sont remplacés, ce qui améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

38. Considérant que, au niveau de la façade avant, celle-ci est restaurée (nettoyage des pierres bleues et de la maçonnerie) ; que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois qui respectent les divisions et le cintrage d'origine pour les étages supérieurs, contrairement à ceux du rez-de-chaussée, ce à quoi il y a lieu de remédier ;

39. Considérant que la corniche d'origine est remplacée par une corniche en zinc ce, qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'expression globale de la façade ;

40. Considérant que les nouvelles baies présentent une expression différente des baies existantes et ne respectent pas les proportions d'origine ;

41. Considérant que la rehausse est réalisée en zinc et les châssis en aluminium ; que le traitement proposé n'est pas harmonieux avec le bâti environnant ;

42. Considérant que des grilles de ventilation sont prévues en vue de respecter la législation en matière de performance énergétique (apport en air neuf) mais que, toutefois, les plans sont lacunaires concernant ces dernières ;

#### CONCLUSION :

43. Considérant que le projet, tel que présenté, densifie trop fortement la volumétrie et le nombre d'unités, que la rehausse présente un caractère peu harmonieux et disproportionné et que la proposition de façade devrait s'opérer dans une approche plus respectueuse de ses caractéristiques d'origine ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

#### 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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*