AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Van Hoorde 30

OBJET :

dans un immeuble de rapport (activité productive artisanale et 1 logement), mettre en conformité la construction d'une annexe à l'entresol du 3ème étage et les combles, la modification du nombre de logements au sein de l'immeuble (3 au lieu de 1) par le changement d'affectation du rez-de-chaussée et la division du logement existant en 2 logements distincts, la réalisation de travaux structurels et les modifications apportées en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

l'immeuble date d'avant 1932 et il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 01/09/2023 au 15/09/2023

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 un immeuble de rapport (activité productive artisanale et 1 logement), mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe à l'entresol du 3ème étage et les combles, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
 - la modification du nombre de logements au sein de l'immeuble (3 au lieu de 1) par le changement d'affectation du rez-de-chaussée et la division du logement existant en 2 logements distincts, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local vélos) et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos),
 - la réalisation de travaux structurels,
 - les modifications apportées en façade avant ;

HISTORIQUE :

- 2) Vu l'autorisation du 11 décembre 1903 visant à « construire deux maisons avec annexes » ;
- 3) Vu la confirmation du 15 février 2018 attestant de l'existence d'une activité productive au rez-de-chaussée, un logement triplex du 1er au 3ème étage et des locaux accessoires en cave et dans les combles ;
- 4) Vu la mise en garde du 24 juillet 2018 portant sur la suspicion de la modification du nombre de logements (3 au lieu d'1 logement triplex) ;
- 5) Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 1 octobre 2019 visant à « dans un immeuble de rapport (1 activité productive et 1 logement), mettre en conformité le volume de l'annexe, démolir une partie de l'annexe afin d'aménager une cour au rez-de-chaussée, régulariser le nombre de logements au sein de l'immeuble (3 en lieux et place de 1) par le changement d'affectation du rez-de-chaussée en logement, la division du logement existant en 2 logements distincts et la réalisation de travaux structurels et mettre en conformité les modifications des menuiseries en façade avant » ; que cette demande a été réputée refusée en application de l'art. 178/2 du CoBAT ;
- 6) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

- 7) Considérant qu'une annexe de 13,88m² a été construite entre l'entresol du 3ème étage et les combles ; que celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car elle dépasse les gabarits admissibles, ne respecte pas la technique de constructions sur le mitoyen voisin de droit (une partie de l'annexe est construite sur le terrain

voisin) ; qu'elle provoque des nuisances apparentes aux bâtisses voisines (avec le percement d'une baie qui entraîne des vues intrusives) et que par conséquent, cette construction ne peut pas être acceptée ;

- 8) Considérant que la demande vise à démolir une partie de l'annexe au rez-de-chaussée au profit d'une cour de 9,75m², que cela permet d'offrir des vues droites vers l'extérieur et des meilleures conditions d'habitabilité pour le nouveau logement affecté au rez-de-chaussée ;
- 9) Considérant que le revêtement prévu pour la cour est perméable (dalles posées à joints ouverts), ce qui améliore la situation existante de droit mais que cependant cet espace ne dispose pas des zones en pleine terre, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 10) Considérant toutefois que cet espace est résiduel est fortement enclavé et que dès lors la dérogation peut être accordée ;

RÉPARTITION :

- 11) Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante :
 - rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre avec cour (103,8m²),
 - 1er et 2ème étages : 1 logement 2 chambres avec balcon (89,73m²),
 - 3ème étage et combles : 1 logement 3 chambres (137,93m²),
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 12) Considérant que le projet augmente les unités du bâtiment de 2 à 3 ;
- 13) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les salles de bain et WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;

LOGEMENTS :

- 14) Considérant qu'un nouvel escalier est créé afin de permettre le fonctionnement du 1er duplex (1er et 2ème étages) de façon indépendante ;
- 15) Considérant que les 3 logements sont conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur et de typologie variée (de 1 à 3 chambres) ;
- 16) Considérant toutefois que le placement de la porte d'entrée du 2ème duplex (3ème et 4ème étages) directement après la marche d'arrivée porte atteinte à la sécurité des occupants de ce logement et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 17) Considérant au vu du nombre de chambres projetées pour ce logement, qu'il convient de maintenir 2 espaces d'eau et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des espaces sous combles ;
- 18) Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
- 19) Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les habitants de l'immeuble ;
- 20) Considérant que l'espace dédié au rangement des vélos est peu accessible depuis la rue, ce qui déroge aux réglementations en vigueur et qu'au vu de l'aménagement du rez-de-chaussée, il n'est pas possible de le prévoir à ce niveau, que dès lors il vaut mieux inverser cette fonction avec les espaces de stockage les plus proches de la cage d'escalier (caves duplex 1 et 2) ;
- 21) Considérant que selon les documents fournis, 12 vélos au total seront placés dans l'espace prévu à cet effet (15,21m²), mais que pour le bon fonctionnement de ce local, il n'est seulement envisageable de placer qu'un vélo dans une superficie de 2m², ce qui indique qu'un maximum de 7 vélos peuvent y être stationnés ;

FACADE :

- 22) Considérant que l'immeuble est jumeau avec le n°32-34 ;
- 23) Considérant que la porte de la façade avant a été remplacée par une porte en PVC et qu'il y a lieu de maintenir une porte en bois respectant les caractéristiques d'origines de l'immeuble ;
- 24) Considérant que les proportions dans les divisions des châssis n'ont pas été respectées et qu'il y a lieu de maintenir des divisions harmonieuses sur l'ensemble de la façade (en ce compris l'allège pleine de la porte fenêtre du 2ème étage et des doubles cadres au niveau du rez-de-chaussée) ;
- 25) Considérant que les plans sont lacunaires quant à la représentation des éléments remarquables en façade avant (ex. bandeaux, moulures, éléments en briques en relief, lucarne – matériau) et que leur conservation telle qu'à l'origine est indispensable ;
- 26) Considérant qu'au vu des photos des briques de verre ont été placées au bas du soubassement ; que celles-ci ne sont pas reprises sur les plans et dénaturent l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de les retirer ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer le dernier niveau de l'annexe et revoir l'aménagement du duplex en conséquence (en ce compris le placement de sa porte d'entrée) ;
- prévoir des dispositifs de ventilation adéquats pour les salles d'eau du bâtiment ;
- revoir le sous-sol afin de prévoir un local vélo dans la cave centrale afin de le rendre le plus accessible possible et adapter les documents administratifs en ce qui concerne le nombre de vélos autorisés ;
- prévoir des menuiseries respectant les caractéristiques d'origines de l'immeuble (division, imposte, allège pleine et double cadre) ;
- dessiner avec plus de précision les éléments décoratifs remarquables de la façade (ex. bandeaux, moulures, éléments en briques en relief, lucarne – matériau) ;
- retirer les briques de verre au bas du soubassement.

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,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*