

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Vondel, 68A

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la construction de lucarnes en toiture avant et arrière, la construction d'annexes à chaque étage en façade arrière ainsi que des modifications apportées en façade avant au rez-de-chaussée et étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 29/09/2023 au 13/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architect

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :

- mettre en conformité :
 - la construction de lucarnes en toiture avant et arrière, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (esthétique des lucarnes - lucarne avant),
 - la construction d'annexes à chaque étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I (profondeur et hauteur des constructions) et 8 du Titre II (WC) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - des modifications apportées en façade avant au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU,
- étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation à l'art.6 du Titre II du RCU (circulation) ;

Historique :

2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 8 décembre 1931 visant à « transformer la façade » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 juillet 1936 visant à « ajouter un WC à l'immeuble » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mars 1942 visant à transformer la façade de l'immeuble » ;
5. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. Vu la confirmation attestant la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements d'une superficie de +/- 50m² aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages et des locaux accessoires aux logements dans les combles ;
7. Considérant que les plans d'archives ne reprennent pas l'entièreté de l'immeuble et que les modifications de volume sont observées à partir d'orthoplans (photographies aériennes) ;

Volumes :

8. Considérant que l'annexe à l'entresol (WC) a été démoli et la baie refermée ;
9. Considérant que les annexes construites aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages arrière (salles de douche) dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles dépassent en profondeur et hauteur les profils mitoyens ainsi que les ¾ du terrain ;
10. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée permet d'améliorer le confort du logement et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
11. Considérant que les annexes aux 1^{er} et 2^e étages sont très étroites et peu qualitatives ;

12. Considérant que la superficie existante de droit au 1^{er} étage est suffisante pour prévoir la création d'une salle de douche moyennant le réaménagement des espaces et l'ouverture de la baie entre la cuisine et le séjour ; que, dès lors, la dérogation et, partant, la mise en conformité ne sont pas justifiée ;
13. Considérant que la configuration du logement duplex ne nécessite pas de volume annexe et qu'il y a donc lieu de le supprimer afin d'améliorer l'éclairage et la ventilation du logement ;
14. Considérant que les lucarnes construites en façades avant et arrière s'inscrivent dans les gabarits autorisables ; que, toutefois, la lucarne en façade avant côté gauche ne s'aligne pas avec les châssis des étages inférieurs, ce qui déroge à la réglementation applicable (composition de façade) ;
15. Considérant que, au vu de la hauteur relativement basse de la lucarne, cet aspect ne nuit pas particulièrement à la façade et que, dès lors, la dérogation et la mise en conformité de l'ensemble sont acceptables ;

Habitabilité :

16. Considérant que le logement du rez-de-chaussée déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les surfaces minimales de la cuisine et du séjour sont inférieures aux normes requises mais qu'il s'agit d'une situation licite existante; que, toutefois, l'ouverture de la baie entre les deux espaces et la reconfiguration du cloisonnement de la chambre permettrait de remédier à ce manquement ;
17. Considérant que le logement du 1^{er} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que, à nouveau, les surfaces minimales de la cuisine et du séjour sont inférieures aux normes requises mais qu'il s'agit d'une situation licite existante ; que le WC ne dispose pas de double sas et qu'il serait préférable de revoir l'aménagement en conséquence;
18. Considérant que l'extension du logement au 2^e étage dans les combles déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que, une fois encore, les surfaces minimales de la cuisine et du séjour sont inférieures aux normes requises ; que, au vu du projet d'extension, la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a donc lieu de rendre ces espaces conformes ;
19. Considérant que la circulation depuis le 2^{ème} étage vers les combles se fait par le hall commun, ce qui déroge à l'art. 6 du Titre II du RCU en termes de circulation privative et qu'il y a lieu d'y remédier ;
20. Considérant que les normes d'habitabilité pour le bureau dans les combles ne sont pas conformes ; qu'il convient dès lors de prévoir un espace de rangement (non-habitable) ;

Espaces communs :

21. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
22. Considérant que le local compteurs est accessible de manière indépendante pour chaque habitant.e.s ;

Façade avant :

23. Considérant que le projet vise à mettre en conformité des modifications d'éléments originaux au niveau du rez-de-chaussée de par le remplacement :
 - de la porte d'entrée par une porte en PVC,
 - des châssis en bois par des châssis métalliques,
 - des châssis au demi-sous-sol par des briques de verre,
 - du revêtement de la façade en grés émaillé noir et du soubassement en pierre bleue par des panneaux de béton ;
24. Considérant que l'ensemble de ces modifications déroge à l'art. 7 du Titre I du RCU et nuit à l'aspect de la façade ;
25. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de :
 - prévoir une porte en bois moulurée et des châssis en bois qui reprennent les divisions d'origine avec imposte et petits-bois,
 - remplacer un soubassement en pierre bleue et décaper les parties peintes,
 - retirer les panneaux en béton et, soit poser un enduit similaire aux étages supérieurs, soit revenir à la situation d'origine ;
 - supprimer les briques de verre et, soit remplacer un châssis avec des ferronneries, soit condamner la baie ;
26. Considérant que l'ensemble des châssis aux étages sont en métal, ce qui déroge également à l'art.7 du Titre I du RCU et qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois qui respectent le cintrage des baies (partie supérieure) ;
27. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps ouvragé pour le balcon du 1^{er} étage ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer les annexes arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages et revoir l'aménagement des logements en conséquence ;
- prévoir pour le duplex une circulation privative et remplacer le bureau par un espace non-habitable (rangement) ;
- supprimer la chambre au 2^{ème} étage et agrandir le séjour ;
- en façade avant :
 - prévoir une porte en bois moulurée et des châssis en bois qui, au rez-de-chaussée, reprennent les divisions d'origine avec imposte et petits-bois et, aux étages, respecte le cintrage des baies,
 - replacer un soubassement en pierre bleue et décaper les parties peintes,
 - retirer les panneaux en béton et, soit poser un enduit similaire aux étages supérieurs, soit revenir à la situation d'origine,
 - supprimer les briques de verre et, soit replacer un châssis avec des ferronneries, soit condamner la baie,
 - proposer un garde-corps ouvragé pour le balcon au 1^{er} étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC)
- dérogation à l'art. 12 du Titre I du RCU (esthétique des lucarnes)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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,*

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,*