

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Noyer, 70-72

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte comprenant un commerce et deux logements, changer l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage arrière de commerce vers logement, démolir une annexe en fond de parcelle, réaliser une lucarne en façade avant, aménager trois terrasses (aux niveaux +1, +2 et +3), modifier le nombre et la répartition des logements (de 2 à 5 logements), effectuer des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant et de la façade arrière.

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932).

ENQUETE :

du 24/09/2021 au 08/10/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte comprenant un commerce et deux logements :

- changer l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage arrière de commerce vers logement,
- démolir une annexe en fond de parcelle,
- réaliser une lucarne en façade avant,
- aménager trois terrasses (aux niveaux +1, +2 et +3), en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (pour les terrasses du 2^{ème} étage en intérieur d'îlot et la terrasse du 3^{ème} étage),
- modifier le nombre et la répartition des logements (passer de 2 à 5 logements), en dérogation au RRU, Titre II, art. 3 (superficies minimales [chambres aux +2 et +3]) et au RCU, Titre II, art. 3 (superficies minimales [chambres aux +2 et +3]) et art. 14 (vues des logements en intérieur d'îlot),
- effectuer des travaux structurels,
- modifier l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation au RCU, Titre I, art. 24 (dispositifs de fermeture des baies) , et de la façade arrière ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 1 décembre 1908 visant à "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1928 visant à "effectuer des transformations" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 janvier 1933 visant à "construire un WC, une toiture vitrée et faire des transformations intérieures" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 décembre 1936 visant à "ajouter des annexes" ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mars 1938 visant à "transformer la façade" ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 décembre 1939 visant à "construire un abri", en sous-sol ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1950 visant à "construire une annexe au 1^{er} étage" (studio) ;
9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 octobre 1955 visant à "renouveler la toiture de l'arrière bâtiment" ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 octobre 1956 visant à "transformer la façade" ;
11. Vu la mise en demeure du 1^{er} février 2012 portant sur :
 - le changement d'utilisation de l'arrière bâtiment, sur les niveaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (logement en lieu et place d'un atelier),
 - l'installation d'une toiture légère en PVC ondulé transparent au 1^{er} étage en façade arrière,
 - l'aménagement d'une terrasse accessible sur une toiture plate,
 - l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardin,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

12. Vu le permis d'urbanisme du 16 avril 2013 visant à "affecter une partie du rez-de-chaussée de commerce vers du logement, augmenter le nombre d'appartements (2 à 4), effectuer des travaux structurels, installer deux terrasses sur les toits plats en façade arrière et modifier l'aspect architectural de la façade" ;

13. Vu que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre conformément au permis délivré ;

CHANGEMENT D'AFFECTATION ET DEMOLITION D'UNE ANNEXE :

14. Considérant que, au rez-de-chaussée du bâtiment avant, un commerce est conservé (52 m²) ;

15. Considérant que le rez-de-chaussée, en partie arrière, change d'affectation en passant de commerce (atelier) à logement, sur environ 162 m² ;

16. Considérant que ce changement d'affectation s'accompagne de la démolition de l'annexe arrière sur une profondeur de 9,51 m ;

17. Considérant que la remise en pleine terre d'une partie de la parcelle et l'aménagement d'un jardin est profitable au logement du rez-de-chaussée et à l'îlot, en ce que le logement profite désormais d'un nouvel espace extérieur de qualité et que le jardin améliore la perméabilité de l'intérieur d'îlot et sa végétalisation ;

18. Considérant qu'un auvent est prévu en prolongation de l'espace de séjour mais que la zone de pleine terre plantée proposée est largement suffisante pour se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

MODIFICATION DU NOMBRE ET DE LA REPARTITION DES LOGEMENTS :

19. Considérant que le commerce et les logements au sein du bâtiment se répartissent alors de la manière suivante :

- un commerce au rez-de-chaussée en partie avant,
- un duplex en partie arrière, entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
- un studio en partie avant au 1^{er} étage,
- un appartement au 2^{ème} étage,
- un appartement au 3^{ème} étage,
- un studio au 4^{ème} étage,
- soit un total de 5 logements ;

20. Considérant que le logement en duplex est en dérogation au RCU en ce que ce nouveau logement (nouvelle division de l'immeuble) créé en intérieur d'îlot doit être situé à minimum 10 m du bâtiment principal ; que ces deux unités sont, dans les faits, distantes de seulement 8,35 m et que la situation est aggravée par la création des terrasses ; que ce procédé architectural nuit à la qualité de l'intérieur d'îlot ;

21. Considérant que les deux unités de logement situées au 1^{er} étage se font face et occasionnent de ce fait des vues frontales intrusives pour leurs occupants ;

22. Considérant qu'il y a lieu de modifier les fenêtres de la façade avant du bâtiment arrière en rehaussant l'allège de la chambre à 1m 90 afin d'éviter les vues intrusives entre ces deux logements qui se font face ;

23. Considérant que les 2 chambres des logements prévus aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment avant ne possèdent pas une superficie conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur (13,2 m² au lieu de 14 m²) mais que cette dérogation est minime ;

24. Considérant qu'un espace est prévu pour les vélos au rez-de-chaussée devant l'entrée du duplex ; que celui-ci peut éventuellement servir pour ce seul logement mais qu'il ne peut s'agir pas d'un local accueillant les vélos/poussettes des autres unités de logement présentes dans l'immeuble, celui-ci n'étant pas sécurisé et ne possédant pas les dimensions suffisantes pour un tel usage ;

25. Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

26. Considérant que les caves privatives pour chacun des logements et les compteurs se trouvent au sous-sol ; que l'accès aux compteurs est garanti à l'ensemble des occupants ;

27. Considérant que le bâtiment, en situation licite, reprend la répartition suivante : un commerce au rez-de-chaussée et deux logements ;

28. Considérant que le projet vise à ajouter trois logements aux deux unités existantes et que cette nouvelle répartition occasionnera la densification excessive du bâtiment (à l'origine, une maison mitoyenne unifamiliale) ;

29. Considérant qu'il convient de remédier à cette situation en diminuant le nombre de logements à quatre appartements ;

TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS :

30. Considérant qu'une trémie est percée entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage dans le logement situé dans le bâtiment arrière afin de créer une circulation privative entre les deux niveaux de ce duplex ;

31. Considérant que des ouvertures ont été comblées dans la cave afin d'organiser la division des espaces de caves et de rangement ;
32. Considérant que le logement et le commerce au rez-de-chaussée du bâtiment sont désormais séparés par un mur porteur ;
33. Considérant que les accès aux annexes ont été comblés à chaque étage afin de les isoler de l'escalier principal et de réserver leur accès aux logements ;

TERRASSES :

34. Considérant que des terrasses sont prévues aux niveaux suivants :
 - au 1^{er} étage, en façade arrière du bâtiment (terrasse couverte),
 - au 2^{ème} étage, sur la toiture du bâtiment arrière,
 - au 3^{ème} étage, en façade arrière du bâtiment avant;
35. Considérant que la coupe effectuée sur la partie droite de la parcelle et les élévations reprises dans les documents graphiques permettent difficilement de comprendre l'impact sur les voisins (mitoyenneté, niveaux des terrasses non représentés, ...) ; qu'il n'est pas précisé si la limite mitoyenne avec le n° 74 est rehaussée au niveau du 3^{ème} étage afin d'être conforme au Code civil ou, le cas échéant, si d'autres dispositions ont été prises avec les voisins (acte de servitude, ...) ;
36. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui indique qu'il n'est pas prévu de rehausse de mitoyen avec le n° 74 et que la terrasse sera aménagée conformément au code civil ;
37. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 1^{er} étage et est couverte ; qu'afin de jouir d'un réel espace extérieur, il y a lieu de ne pas couvrir celle-ci ;
38. Considérant que la terrasse du studio du 1^{er} étage occasionne une vue directe sur la chambre, la salle de bain et le couloir du duplex arrière et qu'il y a lieu d'y remédier ;
39. Considérant que, afin de limiter les vues, de garantir l'intimité des habitants et de pouvoir préserver un espace extérieur pour le studio, il y a lieu de prévoir une fenêtre avec une allège à 1,90 m pour le duplex arrière (et, pour garantir la conformité en termes d'éclairage de la chambre, éventuellement ajouter une fenêtre de toiture) et de prévoir une fenêtre à vitrage translucide pour la salle de bain de ce même logement ;
40. Considérant que la terrasse arrière au 2^{ème} étage sur la toiture plate du bâtiment arrière occasionne des vues intrusives sur les jardins et les fenêtres des voisins de droite et de gauche ainsi que sur les logements du bâtiment avant ; que, dès lors, cette terrasse promontoire nuit fortement aux logements avoisinants ;
41. Considérant que la terrasse suspendue réalisée au 2^{ème} étage ne semble pas respecter le Code civil en matière de vues directes et qu'il y a lieu d'apporter des précisions sur ce point ;

MODIFICATION DE LA FACADE ARRIERE :

42. Considérant que les baies de la façade arrière aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage sont élargies ; que ces modifications visent à améliorer l'éclairage et la ventilation des logements ;

MODIFICATION LA FACADE AVANT :

43. Considérant que la lucarne en façade avant se trouve dans les gabarits admissibles par le RRU, qu'elle permet d'offrir une vue droite, de la lumière et une ventilation à la pièce qui y est attenante mais qu'elle ne s'harmonise pas avec la composition de la façade ;
44. Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade par la suppression des allèges en PVC en place, le placement de nouveaux châssis aux étages en PVC blanc et l'ajout de nouveaux garde-corps ;
45. Considérant que la proposition est satisfaisante, bien que le recours au bois comme matériau pour les châssis plutôt qu'au PVC est fortement conseillé ;
46. Considérant que des grilles de ventilation sont prévues en vue de respecter la législation en matière de performance énergétique ; qu'elles sont placées de manière discrète et systématique au-dessus des impostes ;
47. Considérant que la façade est également repeinte mais qu'il y a lieu de préciser la teinte envisagée ;
48. Considérant que le caisson à volet situé au niveau de la vitrine du rez-de-chaussée n'est pas retiré et nuit à l'esthétique de cette façade ;
49. Considérant que, afin de se rapprocher au mieux de la situation originelle et d'améliorer l'esthétique de cet immeuble, il y a lieu d'ajouter des bas de portes pleins pour les portes fenêtres et de supprimer le caisson à volet au niveau du rez-de-chaussée ;

50. Considérant que les deux portes d'entrée sont proposées, du côté gauche, en PVC blanc et, du côté droit, en métal (sans précision de teinte) ; qu'il serait préférable de prévoir des portes en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une division et une répartition des logements moins dense (quatre logements), en unifiant l'appartement situé au 3^{ème} étage et le studio sous combles ;
- aménager un local vélos/poussettes sécurisé, au rez-de-chaussée, aux dimensions suffisantes pour les unités de logements projetées (minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo) ;
- pour le duplex arrière, sur la façade avant du bâtiment arrière, augmenter la hauteur de l'allège de la fenêtre de la chambre à 1,90 m tout en conservant des aménagements conformes au titre II du RRU et du RCU (pour l'éclairément) ;
- supprimer la couverture de la terrasse du 1^{er} étage ;
- placer une fenêtre avec un vitrage translucide pour la salle de bain du duplex arrière au 1^{er} étage ;
- supprimer la terrasse se situant sur la toiture plate du bâtiment arrière au 2^{ème} étage ;
- en façade avant, ajouter des bas de porte pleins pour les portes fenêtres ;
- préciser la teinte utilisée pour la façade avant ;
- supprimer le caisson à volet au niveau de la vitrine du rez-de-chaussée ;
- prévoir des porte d'entrée en bois, s'inspirant des caractéristiques d'origine du bâtiment ;
- supprimer la lucarne en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction) pour la terrasse du 3^{ème} étage
- dérogation au RRU, Titre I, art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) pour la terrasse du 3^{ème} étage
- dérogation au RRU, Titre II, art. 3 (superficies minimales)
- dérogation au RCU, Titre II, art. 14 (vues des logements en intérieur d'îlot)
- dérogation au RCU, Titre II, art. 3 (superficies minimales)

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,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*