

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Metsys 63

OBJET :

dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la construction d'annexes et la construction d'une terrasse au rez-de-chaussée, modifier la répartition des logements, modifier structurellement l'intérieur de l'immeuble, modifier la façade arrière, agrandir la lucarne arrière et modifier l'aménagement de la zone de cours et jardins

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 08/11/2021 au 22/11/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :
 - régulariser la construction d'annexes, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous-plafond) et aux art. 4 du Titre II (hauteur sous plafond) et 9 du Titre I (verdurisation des toitures plate) du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - régulariser la construction d'une terrasse au rez-de-chaussée ;
 - modifier la répartition des logements,
 - modifier structurellement l'intérieur de l'immeuble,
 - modifier la façade arrière,
 - agrandir la lucarne arrière,
 - modifier l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins) ;
2. Vu la confirmation du 24 mai 2012 attestant de l'existence de trois logements ;
3. Vu la péremption du permis d'urbanisme du 8 septembre 2014 visant à « dans un immeuble de 3 logements, construire des annexes à l'arrière du rez-de-jardin au 2^{ème} étage, aménager un studio dans les combles et effectuer des transformations structurelles intérieures » ;
4. Vu la mise en demeure du 19 mars 2019 portant sur
 - la modification du nombre de logements,
 - la construction d'une annexe au rez-de-jardin,
 - la construction d'une terrasse au rez-de-chaussée,
 - l'extension de l'annexe située au rez-de-chaussée,
 - la construction d'une annexe au niveau de l'entresol,
 - la réalisation de travaux structurels ;
5. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

ANNEXES :

6. Considérant que la prolongation de 5 m² de l'annexe arrière gauche, s'étendant en hauteur du rez-de-chaussée à l'entresol, est conforme au RRU en termes de gabarit ;
7. Considérant que cette extension est en dérogation, en termes de hauteur sous plafond, au RRU et au RCU ;
8. Considérant cependant que cette extension est de petite taille et que sa hauteur sous plafond est dans le prolongement de l'annexe existante ;
9. Considérant que cette annexe améliore le logement situé au rez-de-chaussée ;

10. Considérant cependant que la toiture plate de l'annexe arrière gauche est de plus de 20 m² et qu'elle devrait donc être végétalisée, conformément au RCU ;
11. Considérant qu'une annexe ouverte est réalisée en partie arrière gauche, sous la terrasse du rez-de-chaussée au rez-de-jardin, et que son gabarit est conforme au RRU ;

TERRASSE :

12. Considérant que la réalisation de la terrasse arrière gauche du rez-de-chaussée occasionne des vues intrusives et qu'il y a lieu de se conformer au Code civil ;
13. Considérant de plus que la construction de la terrasse diminue l'apport en lumière naturelle pour la chambre située à l'arrière, au rez-de-jardin ;
14. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la plateforme de la terrasse afin de se conformer au Code civil et de la remplacer par une plateforme réalisée en un matériau ajouré, de manière à ce qu'elle n'empêche pas la lumière naturelle de descendre jusqu'à la chambre située au rez-de-jardin ;

REPARTITION DES LOGEMENTS :

15. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
16. Considérant que les trois logements se répartissent dorénavant de la manière suivante :
 - aux rez-de-jardin, rez-de-chaussée et entresol : un appartement de 125,40 m² en triplex, avec 4 chambres, une terrasse et un jardin ;
 - au 1^{er} étage : un studio de 46 m² ;
 - aux 2^{ème} étage et combles : un appartement en triplex de 2 chambres ;
17. Considérant que la demande vise à ajouter des chambres aux logements en triplex et situées respectivement dans les combles et au rez-de-jardin ;
18. Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée s'étend en partie arrière vers l'entresol (entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage) et que ces niveaux à l'arrière sont desservis par un escalier intérieur privatif ;
19. Considérant cependant que les circulations de l'appartement du bas sont entravées par les trémies d'escalier ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

20. Considérant que des travaux structurels ont été réalisés (ouverture de murs porteurs aux rez-de-jardin et au rez-de-chaussée en partie arrière) ; qu'ils visent à la modernisation du logement au rez-de-chaussée et améliorent son habitabilité en libérant la circulation entre les pièces ;
21. Considérant que des trémies d'escaliers ont été ouvertes entre le rez-de-jardin, le rez-de-chaussée et la mezzanine ; que ces ouvertures ont vocation à permettre la circulation entre les différents niveaux du triplex sans avoir à passer par la circulation commune de l'immeuble ; que, en ce sens, ces circulations sont acceptables ;
22. Considérant cependant que ces circulations nuisent aux qualités spatiales du séjour au rez-de-chaussée en ce qu'elles occupent beaucoup de place ; que ces circulations gagneraient à être redessinées de manière à mieux s'intégrer dans le logement ;

FACADE ARRIERE ET LUCARNE :

23. Considérant que la façade arrière est modifiée par l'élargissement et l'obstruction de baies à tous les étages ; que ces modifications sont destinées à élargir la surface éclairante des baies (élargissement des baies) et à modifier la circulation du bâtiment suite à la réorganisation des logements (obstruction des baies) ;
24. Considérant que ces modifications sont cohérentes avec le projet ;
25. Considérant que la lucarne arrière est élargie ; qu'elle laisse donc entrer plus de lumière naturelle au 3^{ème} étage et participe en cela à la bonne habitabilité du triplex du haut ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

26. Considérant que le jardin a été imperméabilisé sur plus de la moitié de sa surface, en dérogation au RRU et au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la plateforme au rez-de-chaussée et proposer une terrasse conforme au Code civil (en retrait de 190 cm depuis le mur mitoyen du n°65) et en caillebotis ajouré ;
- prévoir un espace de pleine terre planté sur au moins la moitié de la surface du jardin,
- végétaliser la toiture plate de l'annexe arrière,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois à la notification du permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

Abstention(s) : Néant

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*