

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :****OBJET :**

Avenue de Roodebeek 28-30 & Rue Victor Hugo, 215

sur une parcelle composée de 2 bâtiments répartis sur 2 adresses et comprenant, avenue de Roodebeek n° 30, 9 appartements et 1 crèche et, rue Victor Hugo n°215, 1 bureau et 8 logements, ainsi que 28 places de parkings couvertes, mettre en conformité la modification d'une terrasse arrière, la construction d'un volume au 5ème étage et l'aménagement d'une terrasse accessible sur la toiture plate côté avenue de Roodebeek

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

zone d'habitation, le long d'un espace structurant

permis de lotir n°235/GV (Avenue de Roodebeek, 30 - Rue Victor Hugo, 215), délivré en date du 5 juillet 1963 à la Commission d'Assistance publique de Bruxelles

ENQUETE :

du 19/11/2021 au 03/12/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée de 2 bâtiments répartis sur 2 adresses et comprenant, avenue de Roodebeek n° 30, 9 appartements et 1 crèche et, rue Victor Hugo n°215, 1 bureau et 8 logements, ainsi que 28 places de parkings couvertes, mettre en conformité, au n° 30 avenue de Roodebeek :
 - la construction d'un volume au 5^{ème} étage et l'aménagement d'une terrasse accessible sur la toiture plate non accessible en façade avant, en dérogation au permis de lotir n°235/GV et au RRU, Titre I, art. 4 et 6,
 - la construction de murs mitoyens côtés droit et gauche,
 - le cloisonnement de la cage d'escalier,
 - la transformation des toilettes des appartements donnant directement sur le salon de l'avenue de Roodebeek en locaux de rangement,
 - la modification de l'esthétique des façades avant et arrière ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 10 mars 2009, concernant le n° 30 de l'avenue de Roodebeek et ayant pour objet : « la transformation de 2 immeubles de bureaux existants en 17 appartements, un commerce, un bureau et un parking souterrain », mais qui porte également sur des actes et travaux au n° 215 de la rue Victor Hugo ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 décembre 2010 suite à la demande concernant le n° 215 de la rue Victor Hugo et ayant pour objet : « modification du revêtement de façade, suppression d'une extension, construction d'une annexe et d'une terrasse au 5ème étage », mais visant également des actes et travaux au n° 30 de l'avenue de Roodebeek ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 4 août 2011 ayant pour objet : « changer l'affectation d'un commerce en équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée (crèche) »;
5. Vu le permis d'environnement du 17 décembre 2018 (réf.: 629007), délivré pour une durée de 15 ans, et visant à « exploiter un immeuble de logements comprenant un parking couvert de 28 emplacements » ;
6. Considérant que la présente demande vise la mise en conformité d'une série d'éléments qui n'ont pas été réalisés suivant les deux permis précédents mais, pour certains, suivant la demande de permis refusée ;

Rue Victor Hugo, 215

7. Considérant que le demandeur mentionne, dans sa note explicative, ne pas intervenir sur le bâtiment sis rue Victor Hugo, 215 ; que la mise en conformité des façades côté rue Victor Hugo ne fait donc pas partie de la présente demande ;
8. Considérant toutefois que les façades de ce bâtiment doivent faire l'objet d'une demande de permis pour mise en conformité et qu'il y a lieu de l'introduire dans les plus brefs délais ;

Problèmes en plan

9. Considérant que la situation de droit en plan du rez-de-chaussée est erronée ; que la demande contient un plan issu du permis du 10 mars 2009 mais que le plan à prendre en compte est le plan du rez-de-chaussée du permis du 4 août 2011 ;

Avenue de Roodebeek, 30*Gabarits :*

10. Considérant que le volume du 5^{ème} étage n'a pas été construit conformément aux plans du permis du 10 mars 2009 mais selon ceux liés au refus de permis du 21 décembre 2010 ; que la demande vise donc la mise en conformité d'un volume supplémentaire (accueillant une cuisine) aménagé du côté mitoyen gauche ; que ce volume entraîne une rehausse du mitoyen gauche, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3 m le voisin de gauche en hauteur et profondeur ; que les dérogations ne sont pas justifiées ;
11. Considérant de plus que ce volume est en dérogation au permis de lotir en ce qu'il ne respecte pas le recul de 2 m du mitoyen gauche ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
12. Considérant que le permis du 10 mars 2009 prévoyait l'aménagement d'une terrasse en façade arrière sur la moitié gauche du volume de toiture ; que cette terrasse n'a pas été réalisée et que cet espace a été intégré au volume habitable ;
13. Considérant qu'une terrasse accessible est désormais aménagée en façade avant sur la surface restante de la toiture plate ; que des garde-corps en acier ont été placés au-dessus de l'acrotère en façade avant, en dérogation à l'article 5 du titre I du RRU ;
14. Considérant également que, afin de respecter le Code civil, une rehausse du mur mitoyen gauche a été réalisée ; que cette rehausse s'inscrit en dehors des gabarits réglementaires, en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU et à l'article 9§2 du titre I du RCU ;
15. Considérant toutefois que l'aménagement d'une terrasse permet d'offrir un accès extérieur à cet appartement et que, en ce sens, la dérogation paraît justifiée ;

Habitabilité :

16. Considérant que la demande porte également sur le compartimentage de la cage d'escalier et d'ascenseur au moyen de cloisons *EI 60* ;
17. Considérant que, suite à ce cloisonnement, le hall n'est plus accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), en dérogation aux articles 9 et 10 du titre IV du RRU ; que les portes d'entrée ont une largeur de passage inférieures à 0,95 m ;

Façades :

18. Considérant que l'ensemble des façades avant et arrière du bâtiment sis avenue de Roodebeek n'ont pas été réalisées conformément au permis du 10 mars 2009 mais selon la demande de permis refusée le 21 décembre 2010 ;

Rez-de-chaussée :

19. Considérant que, au rez-de-chaussée en façade avant, la demande vise la mise en conformité d'un nouvel ensemble de châssis vitrés munis d'une porte de secours pour la crèche ;
20. Considérant que, suite aux autorisations successives, il résulte des incohérences entre le permis autorisé le 10 mars 2009, qui supprime le sas d'entrée en excroissance de l'immeuble autorisé par le permis du 16 février 1993, mais qui est repris en plan uniquement sur le permis délivré pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée en crèche ;
21. Considérant que, après analyse, le permis portant sur le changement de l'affectation du rez-de-chaussée en crèche ne porte ni sur les volumes ni sur l'aspect esthétique (point 12 du permis), mais uniquement sur le changement d'affectation ;
22. Considérant que ce sas d'entrée en situation de droit est censé être démolit ; qu'il n'est pas raccordé au front de bâtisse de l'immeuble et des deux immeubles voisins qui reprennent le renforcement depuis la voirie et dont cette disposition est reprise sur le permis de lotir ; que ce sas est inesthétique, de même que le mur qui lui est accolé et le bac à fleurs en béton qui rompt l'harmonie du front de bâtisse ; qu'il n'y a pas lieu de le maintenir mais plutôt de proposer une nouvelle façade au rez-de-chaussée qui s'accorde avec l'environnement bâti ;
23. Considérant que, en façade arrière, l'extension du commerce d'origine en zinc n'a pas été réalisée conformément au permis du 10 mars 2009 ; que la mise en conformité de la non-réalisation de cette construction rend plus lisible l'architecture du bâtiment ;

Etages :

24. Vu le permis initial du 13 mars 1969 autorisant la construction du bâtiment (rue Victor Hugo, 215) qui présente des façades de briques et de béton avec un mur rideau composé de châssis en aluminium ton naturel dont les allèges étaient vitrées ;
25. Vu le permis du 10 mars 2009 (avenue de Roodebeek, 30) qui revoit entièrement les façades qui sont revêtues, pour la façade avant, d'un crépi gris, d'un élément architectural en forme de zigzag en plat d'acier peint en gris sur structure métallique qui sert de support pour des volets en lattis du bois sur cadre Inox et avec des châssis en mur rideau identiques à ceux d'origine avec un panneau d'allège en verre miroir et, pour la façade arrière, d'un crépi gris sur lequel des balcons métalliques en porte à faux sont développés avec des garde-corps en lamelles de bois et les mêmes châssis qu'en façade avant ;
26. Considérant toutefois que les façades actuellement en place n'ont pas été réalisées conformément à ce permis mais bien selon la demande refusée le 21 décembre 2010 qui garde la façade en briques et béton mais dont le mur rideau est remplacé par un ensemble plein revêtu de planchette en bois rainurées languetées dans lequel sont placés des châssis en aluminium sans allège en façade avant et arrière ainsi que les balcons en façade arrière ;
27. Considérant que la présente demande visait initialement la mise en conformité de la situation en place mais que, suite aux discussions avec le Département Urbanisme & Environnement et le SIAMU, il est apparu que, du fait de la finition des allèges aux étages des façades avant et arrière en bois, la façade ne répond plus aux arrêtés des normes de bases incendie en vigueur, le bois étant un matériau inflammable et les exigences REI n'étant pas rencontrées ;
28. Considérant que, suite à ce constat, l'architecte a soumis à l'avis du SIAMU une demande amendée proposant le remplacement des allèges et des trumeaux en bois par un complexe EI 60 avec, en façade, une finition en panneau fibrociment finition bois type « sidings » ; que des plans modifiés en ce sens ont été introduits ;
29. Considérant que ces modifications rendent la façade moins intéressante, esthétiquement parlant, que celle autorisée suite du permis de 2009 et dérogent aux prescriptions du permis de lotir couvrant la parcelle référencée « 306/Lot./235/GV » suivant l'article 126§11 du CoBAT ; que, de surcroit, elle ne traduit pas l'affectation logement ; qu'il y a lieu faire une autre proposition plus en adéquation avec le style moderniste que des « sidings » ;
30. Considérant que, suite au remplissage des allèges, les chambres des appartements ne bénéficient plus d'un éclairage naturel suffisant, en dérogation à l'article 10 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ;

5^{ème} étage :

31. Considérant que l'étage en toiture est recouvert d'un crépi ton jaune ; qu'un balcon en acier a été placé en lieu et place d'un acrotère en maçonnerie en façade avant et arrière et que des vitrages toute-hauteur ont été placés en lieu et place d'un ensemble de châssis avec allège pleine ;
32. Considérant que le ton jaune utilisé ne s'intègre pas avec le reste de la façade ;

Conclusion

33. Considérant, au vu de ce qui précède, que la présente demande vise à mettre en conformité des actes et travaux dont la plupart a pourtant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme ; que ceux-ci dérogent en de nombreux points à la réglementation en vigueur et que ces dérogations ne sont pas justifiées ; qu'il y a donc lieu de refuser la présente demande ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*