

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Avenue Charbo, 49

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, régulariser, en façade arrière, l'extension de la terrasse du bel-étage et la création d'un escalier vers le jardin, la fermeture du balcon du 1^{er} étage, l'agrandissement des annexes au 2^{ème} étage et l'aménagement d'une terrasse, la création d'une lucarne, la modification du nombre de logements (4 à la place de 3), la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie) et les modifications en façade avant (châssis, ferronneries et corniche) et mettre en conformité la construction d'une mezzanine au bel-étage

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 11/02/2022 au 25/02/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements:
 - régulariser :
 - l'extension de la terrasse du bel-étage et la création d'un escalier vers le jardin (avec rehausse de mitoyens), en dérogation aux art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la fermeture du balcon du 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes) du Titre I du RRU,
 - l'agrandissement des annexes au 2^{ème} étage et l'aménagement d'une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes) du Titre I du RRU,
 - la création d'une lucarne,
 - la modification du nombre de logements (4 à la place de 3), en dérogation aux art. 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos/poussettes) du Titre II du RRU et à l'art. 13 (local vélos/poussettes) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie),
 - les modifications en façade avant (châssis, ferronneries et corniche), en dérogation aux art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) et 21 (corniche) du Titre I du RCU,
 - mettre en conformité la construction d'une mezzanine au bel-étage, en dérogation à l'art. 5 (mezzanines) du Titre II du RRU ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 14 mai 1910, visant à « construire trois maisons » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 août 1937, visant à « construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étage » ;
4. Vu la confirmation du 1^{er} avril 2019 attestant de l'existence de:
 - un logement au bel-étage,
 - un logement au 1^{er} étage,
 - un logement duplex aux 2^{ème} étage et combles,
 - de locaux accessoires au demi-sous-sol ;

5. Vu la mise en demeure du 5 août 2019 portant sur :
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant,
 - la modification du nombre de logements,
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification des volumes,
 - l'agrandissement en profondeur de la terrasse du bel-étage,
 - la rehausse des murs mitoyens au niveau de la terrasse du bel-étage vers le jardin,
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la loggia en façade arrière au 2^{ème} étage par le placement d'un garde-corps sur le pourtour ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
7. Vu l'Article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 du CoBAT ;
8. Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante :
 - demi-sous-sol : un nouveau logement de 2 chambres (108,9 m² avec terrasse et jardin),
 - bel-étage : un logement de 1 chambre (147,6 m² avec terrasse et jardin),
 - 1^{er} étage: un logement de 2 chambres (67 m²),
 - 2^{ème} étage et combles : un logement duplex de 3 chambres (109 m² avec balcon) ;
9. Considérant que l'extension de la terrasse et de l'escalier (et la rehausse mitoyenne) sont en dérogation aux règlements en vigueur car ils dépassent les gabarits admissibles et nuisent aux parcelles voisines ;
10. Considérant que la modification du volume de la façade arrière (fermeture du balcon du 1^{er} étage et agrandissement des annexes au 2^{ème} étage) sont non-conformes (dépassement de plus de 3 m de la construction voisine la moins profonde [n° 51]) ;
11. Considérant en effet que le gabarit en place au n° 51 ne correspond pas à la situation licite et devrait être aligné au corps principal de la façade arrière du n° 49 (bien visé par la présente demande) ;
12. Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues directes sur les propriétés voisines ;
13. Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir un meilleur apport en lumière naturel ;
14. Considérant que le nouveau logement, situé au demi-sous-sol, est non-conforme aux normes d'habitabilités (superficie éclairante insuffisante dans le séjour) ;
15. Considérant que l'addition d'un nouveau logement densifie fortement l'occupation de l'immeuble ;
16. Considérant que, au bel-étage, la superficie éclairante du séjour n'est pas suffisante ;
17. Considérant que l'ajout d'un logement au demi-sous-sol réduit la superficie des espaces communs et qu'aucun local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants n'est prévu, ce qui n'est pas acceptable ;
18. Considérant que des espaces de rangement sont prévus à l'entresol pour chaque logement mais que ceux-ci sont de dimensions réduites ;
19. Considérant que le local compteur est accessible pour tous depuis les communs du bel-étage ;
20. Considérant que la mezzanine, construite sur toute la largeur de la pièce centrale, n'est pas conforme aux règlements en vigueur (volume total du local) et que cette réalisation diminue les caractéristiques qualitatives du logement ;
21. Considérant que le jardin est partagé entre les logements du demi sous-sol et du bel-étage ;
22. Considérant qu'au 1^{er} étage le séjour est en déficit d'éclairage naturel ;
23. Considérant que l'ouverture de baie en façade arrière permet de maximiser l'apport en lumière naturelle dans le séjour ;
24. Considérant que l'extension de l'annexe du 2^{ème} étage permet d'agrandir le logement duplex de 3 chambres ;
25. Considérant que le lanterneau, placé dans le plan de la toiture, permet l'éclairage naturel du séjour du logement ;
26. Considérant cependant que la position de la salle de bain dans tous les logements n'est pas des plus adéquates, qu'elle nuit aux qualités d'habitabilité et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
27. Considérant que la façade avant n'a pas été réalisée selon les plans d'origine mais qu'elle s'apparente aux deux constructions voisines érigées au même moment ;

28. Considérant que le matériau, les proportions et les divisions des châssis ont été modifiés, sans maintenir ni les divisions ni l'esthétique harmonieuse sur l'ensemble de la façade d'origine (similaire à la façade du n° 51) ;
29. Considérant que l'utilisation de PVC est strictement interdite pour remplacer la corniche d'origine ;
30. Considérant que les ferronneries ne sont pas maintenues dans leur aspect originel ;
31. Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations ont un impact important et ne se justifient pas ;
32. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dès maintenant et de les achever dans les 12 mois, après la notification de la décision de la demande du permis d'urbanisme ;

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*