

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

Rue des Coteaux, 141

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), effectuer des travaux de démolition et des travaux structurels intérieurs, construire des annexes et une lucarne en façade arrière, rehausser des murs mitoyens, aménager un logement supplémentaire (passer de 3 à 4) et revoir l'aménagement des logements, revoir les terrasses existantes et aménager une nouvelle terrasse en toiture, revoir la zone de cours et jardins, mettre en conformité la démolition des cheminées

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

-

ENQUETE :

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

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les 2 cheminées du 143 Coteaux n'apparaissent ni sur les plans avant travaux ni sur les plans après travaux ;
 - il est demandé que ces cheminées soient préservées afin que cela n'impacte pas la vie quotidienne des voisins ;
 - des interrogations sont émises sur les nuisances que vont engendrer ces travaux ; des précisions sont donc demandées à ce niveau, notamment au niveau de l'échafaudage ;
 - d'importantes fissures se trouvant sur le mur mitoyen sont relativement inquiétantes ;
 - un droit de passage existe pour les habitants de l'arrière-bâtiment ; il est donc demandé que cela soit indiqué sur les plans de rénovation de la maison avant ;
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
- effectuer des travaux de démolition (une annexe, la façade arrière et des balcons),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (nouvelle dalle, nouveaux escaliers internes...),
 - construire des annexes (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (annexes non-conformes),
 - construire une lucarne en façade arrière sur deux niveaux,
 - rehausser des murs mitoyens, en dérogation à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 3 à 4) et revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (1 séjour non-conforme), à l'art. 8 du Titre II du RRU (2 WC non-conformes), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussette non-conforme),
 - revoir les terrasses existantes, dont une en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - aménager une nouvelle terrasse en toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (hors gabarit constructible),
 - revoir 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 (zone perméable insuffisante),
 - mettre en conformité la démolition des cheminées ;

HISTORIQUE

2. Vu l'autorisation de bâtir du 3 mars 1911 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 1^{er} juillet 1932 visant à « bâtir une annexe » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 7 mars 2017 visant à « démolir les annexes et les cheminées, aménager la cave et le grenier, fermer une terrasse, modifier esthétiquement la façade avant et modifier structurellement la façade arrière dans un immeuble de rapport avec 3 logements », mais qu'il semble ne pas avoir été mise en oeuvre ;
5. Vu la situation régulière du bâtiment avant, à savoir un immeuble de rapport de trois logements ;

GENERALITES

6. Considérant que la présente demande ne concerne que le bâtiment avant ;

DEMOLITION/TRAVAUX STRUCTURELS

7. Considérant que le projet implique la démolition d'une annexe au sous-sol et d'une annexe au rez-de-chaussée ainsi que celle des cheminées et de la façade arrière (problème de stabilité) ;

VOLUME

8. Considérant que, sur le plan du rez-de-chaussée, la représentation de la construction mitoyenne droite est erronée (il manque une cour) ;
9. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;
10. Considérant qu'il en va de même pour l'annexe au 1^{er} étage et la nouvelle terrasse ;
11. Considérant cependant que les demandes de dérogation sont minimes, qu'elles se justifient et qu'il en va de même pour les rehausses ;
12. Considérant que le nouveau balcon au 2^{ème} étage est identique à celui d'origine ; qu'il déroge au titre I du RRU mais qu'il existe un haut mur mitoyen existant empêchant toute vue directe sur la parcelle voisine ;
13. Considérant que la coupe projetée reprend les profils des murs mitoyens et non des volumes ;
14. Considérant que la double lucarne est conforme au titre I du RRU mais qu'il n'en va pas de même pour la terrasse aménagée sur une de ces lucarnes ;

LOGEMENTS/TERRASSES

15. Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 2 chambres (rez-de-chaussée/sous-sol), deux appartements 1 chambre et un triplex 4 chambres ;
16. Considérant que la superficie brute de ces logements est respectivement de +/-172 m², +/-115 m², +/-80 m² et +/-67 m² ;
17. Considérant que le projet propose des logements de différents types et que le nombre de logements est acceptable au vu de la superficie brute de l'immeuble (396 m²) ;
18. Considérant que le duplex inférieur répond aux normes d'habitabilité, à l'exception du WC qui ne respecte pas les dimensions minimales requises par le RRU, mais que la dérogation est minime et que cela n'affectera pas son utilisation ;
19. Considérant que, grâce aux démolitions, le logement dispose d'un espace extérieur privatif et d'un éclairage suffisant des pièces arrière au sous-sol ;
20. Considérant que l'appartement au 1^{er} étage offre de bonnes qualités d'habitabilité ;
21. Considérant qu'une terrasse est aménagée pour celui-ci ; que les vues offertes depuis celle-ci ne sont pas intrusives et qu'elle améliore le confort du logement concerné ;
22. Considérant que le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;
23. Considérant que le balcon est reconstruit tel que dans la situation existante, à l'exception de la toilette extérieure qui n'est plus utile ;
24. Considérant que le triplex répond aux normes d'habitabilité, à l'exception du WC qui ne respecte pas les dimensions minimales requises par le RRU, mais que la dérogation est minime et que cela n'affectera pas son utilisation ;
25. Considérant que ce logement peut accueillir 4 chambres du fait de l'ajout d'une lucarne sur deux niveaux mais qu'il serait préférable de maintenir la partie supérieure des combles en tant qu'espace tampon/de rangement et, en conséquence, de ne pas faire de double lucarne ;
26. Considérant qu'un espace tampon permettrait d'éviter la surchauffe du logement concerné ;

27. Considérant que le balcon est reconstruit tout comme à l'étage inférieur et qu'il améliore le confort de ce logement ;
28. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur le toit plat de la nouvelle lucarne mais qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;
29. Considérant que ce logement dispose déjà d'un espace extérieur et que, dès lors, la demande de dérogation pour l'aménagement de cette terrasse supplémentaire ne se justifie pas ;

PARTIES COMMUNES

30. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé et permanent ;
31. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif (soit une cave, soit un espace de rangement en interne) ;
32. Considérant qu'un local poubelles est prévu au sous-sol mais qu'il est étriqué et que sa superficie serait plus utile au logement qui dispose de la plus petite cave ;
33. Considérant qu'un local vélos est bien prévu au rez-de-chaussée mais qu'il ne sera pas possible d'y ranger les poussettes éventuelles ;
34. Considérant, de ce fait, qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

FACADE ARRIERE

35. Considérant qu'un enduit sur isolant est placé en façade arrière et que cela améliore les performances énergétiques de cet immeuble de rapport ;

FACADE AVANT

36. Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés ; qu'ils sont en bois et que la division d'origine est bien respectée ;
37. Considérant que les nouveaux châssis ne nuisent pas à l'esthétique de la façade avant ;
38. Considérant que la porte d'entrée d'origine (bois ton gris clair) présente des qualités esthétiques notables et qu'il y a lieu de la maintenir ;
39. Considérant que, si les châssis sont équipés de grilles de ventilation, celles-ci ne peuvent être visibles depuis l'espace public ;
40. Considérant que les volets, tels que dessinés (partiellement ouverts), perturbent la lecture des châssis et de la façade mais qu'ils sont bien intégrés et donc non-visibles depuis l'espace public ;
41. Considérant que les ferronneries des balcons dessinées sur les plans ne correspondent pas à la situation existante (dessin simplifié) ; que le demandeur déclare toutefois en séance ne pas désirer les modifier et dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;
42. Considérant qu'une cheminée est supprimée sans que cela ne porte préjudice à la façade avant ;
43. Considérant que les plans ne précisent pas si la porte cochère fait partie de la présente demande ; que des précisions sont apportées en séance qu'elle est encore d'origine et qu'elle ne sera pas remplacée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

44. Considérant que l'accès au bâtiment arrière (servitude de passage) est inchangé ;
45. Considérant qu'une zone de cours et jardins est aménagée en lieu et place de l'annexe démolie ;
46. Considérant que son aménagement n'est pas conforme à la réglementation urbanistique ;
47. Considérant en effet que la superficie imperméabilisée est supérieure à 50% et que, dès lors, la zone de cours et jardins déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU ;
48. Considérant toutefois que l'aménagement proposé constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;
49. Considérant que, afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle, il y a lieu de prévoir des matériaux perméables pour les terrasses au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la lucarne à un seul niveau (niveau inférieur) ;
- ne pas aménager de terrasse et utiliser la partie supérieure des combles en tant qu'espace tampon/de rangement ;

- utiliser le local poubelles en tant que cave privative ;
- utiliser le hall en tant qu'espace de rangement pour les poussettes et la cave 1 comme espace de rangement complémentaire ;
- prévoir des matériaux perméables pour les terrasses au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ;
- fournir les plans de la façade avant avec les volets complètement ouverts ;
- placer, le cas échéant, des grilles de ventilation non-visibles depuis l'espace public.
- corriger les plans afin de représenter les ferronneries en fer forgé des balcons conformément à la situation existante.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

Abstention :-

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*