

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Grande rue au Bois, 4-8

**OBJET :**

dans deux immeubles à usage mixte (commerce et 4 logements) reliés entre eux, régulariser la construction d'une annexe en façade arrière à l'entresol des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (au n° 4), la modification du nombre de logements (5 au lieu de 4) par la modification partielle de l'affectation du commerce au rez-de-chaussée, la couverture partielle de la cour (au n° 8) et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baies), rescinder les immeubles en deux entités indépendantes et revoir l'aménagement des logements (en ce compris l'extension des logements du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

## AUTRE(S) :

dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : Monument aux Bienfaiteurs, Place des Bienfaiteurs - Classement comme Monument (par Arrêté du 10/07/2008) du 25/02/2022 au 11/03/2022

**ENQUETE :**

0

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans deux immeubles à usage mixte (commerce et 4 logements) reliés entre eux:
  - régulariser :
    - la construction d'une annexe sur la façade arrière à l'entresol des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (au n° 4), en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
    - la modification du nombre de logements (5 au lieu de 4) par la modification partielle de l'affectation du commerce au rez-de-chaussée,
    - la couverture partielle de la cour (au n° 8), en dérogation à l'art. 4 (profondeur) du Titre I du RRU,
    - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de la façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - mettre en conformité la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baies),
  - rescinder les immeubles en deux entités à indépendantes,
  - revoir l'aménagement des logements (en ce compris l'extension des logements du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles), en dérogation aux art. 3 (espace pour rangement), 6 (porte d'entrée) et 12 (ventilation) du Titre II du RRU et à l'art. 6 (circulation) du Titre II du RCU ;

**Historique :**

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 17 décembre 1907, visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1930, ayant pour objet « annexes et modifications intérieures » ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 7 octobre 2008, confirmé en recours le 10 novembre 2016 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, suite à la demande visant à « transformer un immeuble avec augmentation du nombre de logements (de 4 à 7), changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce à logement et modifier les façades avant et arrière » ;
5. Vu l'interdiction de poursuivre la location, la mise en location ou l'occupation du logement situé Grande rue au Bois n° 8 (rez-de-chaussée arrière) prononcée en date du 13 novembre 2019 par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) ;

6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 7 janvier 2020 suite à la demande visant à « dans 2 immeubles reliés entre eux à usage mixte sur deux numéros de police (n° 4 et 8) composés d'un rez commercial et de 4 logements répartis aux étages, régulariser les modifications esthétiques en façade avant (châssis, impostes et caissons à volets), la modification du nombre de logements, la fermeture de balcons en façade arrière, aménager les combles et les annexer aux logements du deuxième étage, modifier la répartition des logements au sein des immeubles par l'ajout de 2 logements et rescinder les deux immeubles reliés en 2 entités indépendantes » ;
7. Vu le procès-verbal du 8 septembre 2021 portant sur :
  - la modification du nombre de logements (11 lieu de 4) par la modification de la destination du rez-de-chaussée,
  - la fermeture des balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
  - la modification de l'aspect architecturale de la façade à rue par la modification des châssis du rez-de-chaussée et des étages supérieurs sans respect des matériaux, des formes et des divisions d'origine ainsi que le cintrage dans certains cas, l'opacification de certaines impostes et l'installation d'un caisson à volet en saillie au niveau de l'entrée du bâtiment situé au n° 4,
  - la construction d'une annexe couvrant totalement la cour du rez-de-chaussée du n° 4,
  - la construction d'une annexe sur la façade arrière à l'entresol du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage au n° 4,
  - la couverture totale de la cour arrière gauche du rez-de-chaussée du n° 8 ;
8. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
9. Vu que les immeubles datent d'avant 1932 et qu'ils sont inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Situation licite :

10. Vu la confirmation du 7 février 2020 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée, de 2 logements par étage (soit 4 logements), de locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol et à l'entresol (côté n°8) et de locaux accessoires aux logements dans les combles ;

Volume :

11. Considérant que l'annexe arrière illégale au n° 4 est supprimée ;
12. Considérant que, au n° 8, la cour est partiellement couverte par une annexe ; que, bien que celle-ci dépasse les gabarits admissibles, ce volume additionnel de 3 m<sup>2</sup> permet au séjour d'avoir une superficie supplémentaire, ce qui améliore les qualités d'habitabilité du logement projeté ;
13. Considérant que l'annexe située au niveau du palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage n'est pas couverte par un permis d'urbanisme et est donc construite en infraction ; que le maintien de l'annexe en buanderie permet néanmoins au logement de bénéficier d'un espace additionnel sans pour autant nuire aux constructions voisines et que, dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;
14. Considérant que les balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont rouverts conformément à la situation d'origine ;
15. Considérant que la demande vise par ailleurs à rescinder les deux immeubles ; que, en ce sens, elle améliore la situation existante qui n'est pas optimale ;
16. Considérant que la demande porte sur plusieurs travaux structurels dont la démolition de la dalle de sol, l'excavation de 50 cm de sol, le rempiètement des fondations des murs mitoyens, la pose de nombreuses poutrelles ainsi que l'ébrasement de plusieurs baies intérieures et extérieures ;
17. Considérant que les cheminées ont été supprimées à tous les étages, ce qui améliore les qualités d'habitabilité des unités en donnant une superficie supplémentaire ;

Division d'immeubles :

18. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante:
  - au n° 4 :
    - rez-de-chaussée : commerce avec jardin (32 m<sup>2</sup>),
    - 1<sup>er</sup> étage : logement studio avec balcon (41,8 m<sup>2</sup>),
    - 2<sup>ème</sup> étage et combles : logement duplex avec balcon (65,6 m<sup>2</sup>),
    - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
  - au n° 8 :
    - rez-de-chaussée et entresol : logement duplex avec jardin (76,3 m<sup>2</sup>),
    - 1<sup>er</sup> étage : logement studio avec 2 balcons (37 m<sup>2</sup>),

- 2<sup>ème</sup> étage et combles : logement duplex avec balcon (71 m<sup>2</sup>) ;

19. Considérant que le projet augmente d'une unité le nombre de logements autorisés (5 au lieu de 4) en modifiant en logement l'affectation du commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment au n° 8 ;
20. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les salles de bain et WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;

#### Au n°4 :

21. Considérant que l'affectation au rez-de-chaussée reste inchangée (commerce) ;
22. Considérant que l'utilisation projetée du commerce est inconnue est qu'elle est considérée par défaut comme un commerce de détail ;
23. Considérant que le commerce dispose d'un espace privatif au sous-sol et que l'accès se fait vers l'entrée des logements ;
24. Considérant qu'il y a un nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs pour les logements ;
25. Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée et qu'il est facilement accessible depuis la voie publique ;
26. Considérant que le studio situé au 1<sup>er</sup> étage possède un espace extérieur en façade avant et un local non-habitable (bureau) situé au niveau du palier, entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, ce qui déroge au RCU en termes de circulations privatives ; que, vu la situation existante du bâtiment, aucune circulation privative ne peut y être prévue et qu'il y a dès lors lieu de respecter le caractère non-habitable de ce local ;
27. Considérant également que la privatisation du duplex situé entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles est réalisée à partir du 1<sup>er</sup> étage ; que son passage libre est, de surcroît, inférieur au minimum autorisé de 95 cm ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### Au n° 8 :

28. Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée ; qu'il est facilement accessible depuis la voie publique et que ses dimensions s'accordent avec le nombre de logements de l'immeuble ;
29. Considérant également qu'un local compteur y est aménagé et est accessible à tous les occupants mais qu'il y a lieu de vérifier qu'il répond effectivement aux exigences d'aménagement des concessionnaires vu son étroitesse et son éloignement par rapport à la voie publique ;
30. Considérant que le rez-de-chaussée est réaffecté pour la création d'un logement duplex ; que l'espace de jour y est aménagé tandis que l'espace de nuit est situé à l'entresol, ce qui améliore les qualités d'habitabilité du logement ; que, néanmoins, la porte d'entrée ne présente pas le passage libre minimum ;
31. Considérant que le studio situé au 1<sup>er</sup> étage possède des espaces extérieurs en façade avant et arrière mais qu'il ne possède aucun espace privatif destiné au rangement, ce qui déroge aux normes d'habitabilité ; qu'il y a lieu de revoir les espaces communs du bâtiment afin de garantir la présence d'un espace de stockage pour ce logement ;
32. Considérant également que la porte d'entrée du studio ne présente pas non plus le passage libre minimum ;
33. Considérant enfin que le passage libre pour l'accès au duplex situé entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles est inférieur au minimum autorisé de 95 cm et réalisé au 1<sup>er</sup> étage mais que, au vu de la situation actuelle du bâtiment, cette proposition correspond à la meilleure option possible ; que, dès lors, la dérogation en termes de passage minimum peut être accordée mais uniquement pour cet accès ;

#### Façades :

34. Considérant que les plans sont lacunaires quant au matériau et à la couleur du revêtement pour la façade au rez-de-chaussée et pour les châssis aux étages mais qu'il y a de toute façon lieu d'en maintenir les caractéristiques d'origine ;
35. Considérant que le caisson en bois d'origine est supprimé au rez-de-chaussée, sans pour autant que cela nuise à l'esthétique des façades ;
36. Considérant que le caisson à volet infractionnel au niveau de l'entrée du bâtiment n° 4 est retiré ;
37. Considérant que la porte d'entrée au n° 4 est modifiée par la pose d'une imposte opaque, ce que qui nuit à ses caractéristiques originelles remarquables ;
38. Considérant que la nouvelle proposition de façade pour le commerce au n° 4 comprend une division de châssis tripartite avec imposte ; que cette proposition pourrait s'accorder avec l'ensemble de la façade si l'imposte était alignée avec celle de la porte d'entrée ;
39. Considérant que la proposition de façade pour le logement du rez-de-chaussée s'accorde avec l'ensemble du bâtiment au n° 8 ;

40. Considérant que le projet prévoit des châssis en bois avec impostes vitrées et cintrage tels qu'à l'origine ;
41. Considérant que les grilles du balcon au n° 8 sont remplacées par des garde-corps en fer forgé galbé identiques à ceux du n°4, ce qui améliore la cohérence de l'ensemble de ces deux bâtiments ;
42. Considérant également que le bien se situe dans la zone de protection d'un site classé et qu'il convient en conséquence d'être particulièrement attentif à préserver au maximum l'écrin historique de ce site ;

Environnement :

43. Considérant que les cours sont transformées en jardins avec des zones de plantation en pleine terre et des zones avec dalles de gazon en béton, ce qui améliore les caractéristiques végétales et environnementales par rapport à la situation existante de droit (complètement imperméabilisée) ;
44. Considérant également que la plupart des toitures plates des bâtiments sont aménagées en toitures végétalisées (+/- 23,5 m<sup>2</sup>) ;
45. Considérant que les travaux projetés nécessitent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 relative aux chantiers) avant le début des travaux ;
46. Considérant qu'aucun inventaire amiante n'est fourni dans le dossier et qu'il est nécessaire d'en réaliser un (bâtiment construit avant 1998 avec une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>) avant toute mise en œuvre des travaux projetés ;
47. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir des dispositifs de ventilation adéquats pour les salles d'eau des bâtiments ;
- maintenir comme local non-habitable l'espace séparé mais appartenant au logement du 1<sup>er</sup> étage au n°4 ;
- prévoir des portes d'entrée pour les logements conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur (sauf celle du duplex situé au 2<sup>ème</sup> étage du n° 8) ;
- revoir les espaces communs du bâtiment pour garantir la présence d'un espace de stockage pour le logement du 1<sup>er</sup> étage au n° 8 ;
- maintenir les caractéristiques d'origine du revêtement du rez-de-chaussée pour les deux bâtiments (briques et soubassement en pierre bleue) ;
- maintenir les caractéristiques d'origine des châssis aux étages (bois, division, cintrage, imposte vitrée, allèges pleines pour les portes fenêtres) ;
- prévoir une porte d'entrée en bois pour le bâtiment au n° 4 respectant les caractéristiques d'origine (imposte vitrée) ;
- prévoir l'ensemble des châssis du rez-de-chaussée au n° 4 avec une imposte alignée à la porte d'entrée ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 6 du titre II du RRU (porte d'entrée du duplex situé au 2<sup>ème</sup> étage du n° 8)
- dérogation à l'art. 6 du Titre II du RCU (circulation)

*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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*