

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/04/2022

DEMANDEUSE :

LIEU : Rue Renkin, 50

OBJET : dans un immeuble de 4 logements, régulariser le changement des matériaux des châssis, les modifications structurelles et le réaménagement des logements

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -

REACTIONS : -

La Commission entend :

Pour la demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements :
 - au rez-de-chaussée : maintenir un appartement 1 chambre, en dérogation aux art. 3 et 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables / éclairage) ;
 - au 1^{er} étage : aménager un studio,
 - au 2^{ème} étage : maintenir un appartement 1 chambre (hors demande),
 - au 3^{ème} étage et combles : maintenir un appartement duplex 1 chambre, en dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond - locaux habitables),
 - régulariser :
 - la suppression des cheminées aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - des modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (châssis) ;

Historique des permis d'urbanisme :

2. Vu la confirmation du 20 août 2019 attestant la présence de quatre logements dans le bâtiment, répartis du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage, soit un logement par niveau;
3. Vu le procès-verbal du 24 septembre 2020 constatant des modifications de l'aspect architectural de la façade à rue, à savoir :
 - la mise en couleur de la façade en vert,
 - la mise en couleur des éléments de pierre bleue,
 - la fermeture des percements des anciens conduits des chaudières sans respect de l'enduit,
 - le remplacement de l'ensemble des châssis,
 - le remplacement des châssis des sous-sol à rue,
 - la réalisation de travaux structurels par la destruction du corps de cheminée aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages,
 - l'installation de logements non-conformes aux rez-de-chaussée, premier et troisième étages ;
4. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire, (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
5. 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 ;
6. Considérant que le 2^{ème} étage est exclu de la présente demande ;

Travaux structurels et réaménagement :

7. Considérant que le projet, tel que proposé, a nécessité des travaux structurels ;

8. Considérant qu'il est déplorable que les cheminées aient été supprimées (aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages) car elles font parties du petit patrimoine et peuvent également toujours servir de conduit technique;

Niveau rez-de-chaussée :

9. Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée est non-conforme en termes de confort car la pièce centrale ne possède pas suffisamment d'éclairage naturel, de par l'adjonction de cloisons pour créer la chambre (dérogation au RRU et au RCU) et qu'il serait plus judicieux d'installer une double-porte vitrée possédant une grande superficie au centre de la cloison afin de retrouver la disposition des trois pièces en enfilade en journée lorsque les portes sont ouvertes ;
10. Considérant que l'espace cuisine/séjour du rez-de-chaussée n'a que 26,5 m² au lieu des 28 m² réglementaire mais que cette superficie est compensée par une chambre de 19,4 m² ;

Niveau entresol :

11. Considérant que l'entresol est aménagé comme local de rangement mais qu'il n'est pas précisé à quel appartement appartient ce local (commun ou privatif ?) ;

Niveau +1 :

12. Considérant que la baie centrale est agrandie et qu'un studio est aménagé sur ce niveau;

Niveau +2 :

13. Considérant que ce niveau est non concerné par la demande ;

Niveau +3 et combles :

14. Considérant que la hauteur sous plafond de l'appartement duplex au 3^{ème} étage n'a que 2m32 au lieu des 2m50 réglementaires mais que cela est dû à la situation d'origine du bâtiment ;
15. Considérant toutefois que cet appartement en duplex dispose de vues droites dans sa partie inférieure ;

Façade :

16. Considérant que la demande propose une peinture ton « crème » pour la façade à rue ; que les éléments en pierre bleue ont été décapés et que les percements sont ragrés en respectant l'enduit de finition ;
17. Considérant que la demande vise à maintenir les châssis en PVC ton blanc qui ont été placés sans permis sur l'ensemble de la façade avant et dont les divisions modifient celles d'origine au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage ;
18. Considérant que cette proposition nuit aux qualités patrimoniales de l'immeuble et qu'il y a lieu de remettre des châssis en bois respectant les divisions originelles afin de se conformer au RCU ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- dans l'appartement du rez-de-chaussée, installer une double-porte vitrée possédant une grande superficie au centre de la nouvelle cloison (entre la chambre et les pièces de vie) afin de retrouver la disposition des trois pièces en enfilade en journée lorsque les portes sont ouvertes ;
- remplacer tous les châssis par des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
- attribuer l'entresol à un des lots et définir ce local comme « local non-habitable » ;
- 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. 3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- 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)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Céline ANGELICI, *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,*