

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/04/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :** Rue de la Constitution, 5-7**OBJET :** sur deux parcelles comprenant deux immeubles composés de sept logements, revoir la répartition des logements et régulariser les modifications structurelles intérieures ainsi que les changements en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

La demanderesse

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant deux immeubles composés de sept logements :
 - revoir la répartition des logements, en dérogation aux articles 3 et 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimale, wc),
 - régulariser :
 - les modifications structurelles intérieures,
 - les modifications en façade avant ;

NUMERO 5 :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 29 juin 1909 visant à « placer une bretèche et un balcon à la façade » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1925 visant à « construire un wc » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 16 octobre 1959 visant à « modifier le revêtement de façade et supprimer la loggia et le balcon » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 14 avril 1961 visant à « construire des annexes au rez-de-chaussée et aux étages »

NUMERO 7 :

6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mars 1926 visant à « exhausser la maison » ;

NUMEROS 5 et 7 :

7. Vu le permis d'urbanisme du 21 avril 2009 visant à « réaliser des travaux structurels intérieurs, percer le mur mitoyen en divers endroits, modifier la toiture et la corniche, modifier une lucarne existante, modifier le nombre et la répartition des logements, modifier les menuiseries extérieures » ;
8. Vu la mise en demeure établie en date du 27 juillet 2020 pour les infractions suivantes :
 - la réalisation de travaux structurel (nouvelles trémies d'escalier, démolition de murs porteurs, démolition d'une cheminée),
 - la modification des aménagements intérieurs entraînant une non-conformité du logement au RRU,
 - la modification de l'aspect architectural des façades avant (division châssis, matériau, non homogénéité des teintes) ;
9. 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 ;
10. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

REPARTITION :

11. Considérant que l'affectation licite est de sept logements, répartis comme suit :
 - sous-sol gauche : logement en duplex,
 - sous-sol droit : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée gauche : suite du logement en duplex susmentionné,

- rez-de-chaussée droit : un logement,
- premier étage gauche : un logement,
- premier étage droit : un logement en duplex,
- deuxième étage gauche : un logement,
- deuxième étage droit : suite du duplex du premier étage et un studio,
- troisième étage : un logement en duplex,
- combles : suite du duplex du troisième étage ;

12. Considérant que la demande prévoit également 7 logements répartis comme suit :

- côté gauche :
 - sous-sol : logement en duplex,
 - rez-de-chaussée : suite du logement duplex,
 - premier étage : un logement,
 - deuxième étage : un logement,
 - troisième étage : un logement avec mezzanine,
 - combles : mezzanine susmentionnée ;
- côté droit :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée : un logement,
 - premier étage : un logement en duplex,
 - deuxième étage : suite du duplex du premier étage,
 - troisième étage : un logement en duplex
 - combles : suite du duplex du troisième étage,

MODIFICATIONS STRUCTURELLES :

13. Considérant que deux trémies d'escalier sont prévues dans le logement en duplex côté gauche (rez-de-chaussée et sous-sol), en lieu et place d'une trémie unique, mais que cela ne porte pas préjudice à l'habitabilité du logement ;
14. Considérant que des murs porteurs et une cheminée (qui reste malgré tout dessinée sur les plans) sont démolis mais que cela ne porte pas préjudice au fonctionnement des immeubles ;

NORME D'HABITABILITE :

15. Considérant que le logement en duplex côté gauche (rez-de-chaussée et sous-sol) prévoit un bureau et un espace polyvalent au sous-sol avec une hauteur sous plafond de 2,30 m ; qu'il y a lieu de prévoir dans ces pièces des locaux non-habitables,
16. Considérant que les superficies des chambres des logements du premier et du deuxième étage côté gauche (unités 4 et 5) sont inférieures aux surfaces requises par les règlements d'urbanisme en vigueur (12 m² au lieu de 14 m²) mais qu'une pièce de dressing est annexée à ces chambres, permettant ainsi d'offrir du rangement ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
17. Considérant qu'un sas avec deux portes ne sépare pas le WC des locaux habitables des logements du premier et du troisième étage côté droit (unités 3 et 6) ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que la pièce avec le WC se trouve à l'écart des pièces habitables ; que cela est donc acceptable ;
18. Considérant que l'aménagement des 2 chambres du duplex du deuxième étage côté droit (unité 3) ne répond pas au bon aménagement des lieux puisqu'il faut passer par la salle de douche ou la chambre 3 pour se rendre dans la chambre 2 ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement ;

PARTIES COMMUNES :

19. Considérant que les accès aux compteurs se trouvent dans des caves privatives ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rendre leurs accès aisés et permanents pour tous ;
20. Considérant que chaque logement ne possède pas un espace de rangement et de stockage privatif ;
21. Considérant que le nombre de logement est inchangé et qu'un local vélos/poussettes n'est pas prévu ; que cela était déjà le cas en situation de droit ;

FACADE :

22. Considérant que les immeubles aux n° 5 et 7 sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
23. Considérant que des modifications ont été apportées en façade avant ;
24. Considérant que les matériaux des châssis ne sont pas homogènes sur l'ensemble de la façade ;

25. Considérant que le matériau du brisis de la toiture inclinée au n° 7 côté mitoyen droit a été modifié ;
26. Considérant que les garde-corps en façade avant balcons en façade avant sont inexistantes ;
27. Considérant que des châssis avec des allèges vitrées sont prévues ; que ceci n'est pas harmonieux et qu'il y a lieu de les supprimer et de retrouver des impostes fixes en partie supérieure (situation de droit) ;
28. Considérant que la composition de la façade est disparate en ce qui concerne les divisions des châssis ; qu'il y a lieu de prévoir une composition unifiée ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- au n° 5 :
 - prévoir des locaux non-habitables au sous-sol ;
 - supprimer la cheminée représentée dans l'espace polyvalent ;
 - dessiner un bas de porte fenêtre plein au premier étage et ne pas prévoir des châssis avec des allèges vitrées ;
 - proposer une composition unifiée avec double division à tous les châssis ou revenir à la situation de droit ;
- au n° 7 :
 - prévoir un accès aux compteurs aisé et permanent pour tous ;
 - revoir l'aménagement des 2 chambres du duplex du deuxième étage côté droit (unité 3) afin de ne pas devoir passer par la salle de douche ou la chambre 3 pour s'y rendre ;
- aux n° 5 et n° 7 :
 - prévoir des châssis en aluminium hormis pour la façade d'origine du n° 7 (bois) ;
 - prévoir des garde-corps en façade avant au 3ème étage ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever 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 RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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,*

Seden TIELEMANS, *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,*