

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Auguste Lambiotte, 57

OBJET :

dans un immeuble de quatre logements, régulariser la construction d'annexes en façade arrière et la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 13/01/2023 au 27/01/2023

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 quatre logements, régulariser :
 - l'agrandissement de l'annexe en façade arrière droite sur +/- 1 m² du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en profondeur),
 - la construction d'une annexe de +/-2,8 m² au niveau du rez-de-chaussée arrière droit (le long du mitoyen droit, où est installée une salle de bain), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I et 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond),
 - l'ajout d'une annexe au 2^{ème} étage arrière gauche sur +/- 11 m², en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU,
 - l'ajout d'une annexe en façade arrière gauche au 3^{ème} étage de +/- 5 m², en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU,
 - la pose d'un auvent de +/- 6 m² en façade arrière gauche, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU,
 - l'imperméabilisation de la cour, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardin),
 - le changement de la ferronnerie du balcon, des châssis et de la porte d'entrée, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 mars 1935 visant à "construire une loggia";
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1950 visant à "surélever d'un étage";
4. Vu que l'affectation licite du bâtiment est de quatre logements répartis aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages;
5. Vu la mise en demeure du 22 mars 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification du nombre de logements (5 en lieu et place de 4),
 - la réalisation de travaux structurels et la modification de volume par l'agrandissement de l'annexe en façade arrière droit sur +/- 1 m² du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, l'ajout d'une annexe de +/-2,8 m² au niveau du rez-de-chaussée arrière droit (le long du mitoyen droit), l'ajout d'une annexe au 2^{ème} étage arrière gauche sur +/- 11 m², l'ajout d'une annexe en façade arrière gauche au 3^{ème} étage de +/- 5 m² et la pose d'un auvent de +/- 6 m² en façade arrière gauche;
 - la modification de la destination de la toiture plate de l'annexe en infraction située au 2^{ème} étage arrière gauche, en terrasse, sur une surface de +/- 6 m² et de la toiture plate de l'entresol situé entre le 2^{ème} étage et 3^{ème} étage, en terrasse, sur une surface de +/- 11m² avec l'ajout d'un garde-corps sur son pourtour,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le changement du matériau d'origine des châssis et de la porte d'entrée (aluminium en lieu et place de bois), le changement du modèle d'origine de la porte d'entrée, le changement du modèle d'origine du châssis situé au sous-sol (châssis à flanc de trottoir en lieu et place d'un châssis en retrait), le changement du modèle d'origine du châssis central du rez-de-chaussée

(aucune division en lieu et place d'une double division et de petit bois dans l'imposte), le changement du modèle d'origine des châssis de droit situés aux étages (absence de petit-bois dans les impostes), le changement du modèle d'origine de la ferronnerie du balcon situé au 2^{ème} étage, le changement du matériau d'origine de la corniche (PVC en lieu et place de bois) ;

6. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;

VOLUME :

8. Considérant que la construction des annexes au rez-de-chaussée est en dérogation au RRU et que ces annexes n'améliorent pas le confort de l'appartement du rez-de-chaussée ; que la salle de douche n'est pas conforme car elle possède une hauteur sous plafond de +/- 2,15 m au lieu de 2,20 m et est donc également en dérogation au RRU ;
9. Considérant de plus que cette salle de bain pourrait être aménagée à la place de la zone rangement du rez-de-chaussée ;
10. Considérant encore que, sans la présence de ces annexes au rez-de-chaussée, la cour est agrandie ;
11. Considérant que l'annexe construite au 2^{ème} étage, bien qu'en dérogation au RRU, permet d'agrandir le logement du 2^{ème} étage et que la dérogation est peu importante ;
12. Considérant que l'annexe construite au 3^{ème} étage est en dérogation au RRU et qu'elle supprime toute ventilation et éclairage naturel pour la cuisine/salle-à-manger ;
13. Considérant de plus que cet appartement au 3^{ème} étage de 46 m² est constitué de deux pièces et qu'il y a lieu d'aménager ce plateau en studio ;

COUR / TERRASSES / CAVES :

14. Considérant que la cour est entièrement imperméable, ce qui déroge au RRU et au RCU, et qu'il y a lieu d'aménager celle-ci avec des zones perméables dans un ratio de minimum 50 % de la superficie totale ;
15. Considérant que les terrasses aménagées en infraction sont réaffectées en toitures plates non-accessibles ;
16. Considérant que les caves sont divisées en quatre caves privatives, un local vélos de 14,2 m² et un local compteurs ;

FACADE :

17. Considérant que la simplification des divisions de la porte d'entrée et des châssis (suppression des petits-bois et non-respect des divisions d'origine), bien que respectant le matériau originel (bois peint en blanc), appauvrissent l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de respecter les divisions initiales ;
18. Considérant que la simplification de la ferronnerie du balcon au 2^{ème} étage ne s'accorde pas à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de replacer une ferronnerie se rapprochant du modèle d'origine ;
19. Considérant qu'il y a lieu de placer les châssis au sous-sol en retrait par rapport au plan de la façade avant ;
20. Considérant que la corniche est remplacée en bois mais que son dessin semble être simplifié par rapport à celui d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- démolir les annexes aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 3^{ème} étages et réaménager les logements en conséquence ;
- aménager la salle de bain du rez-de-chaussée dans l'espace de rangement ;
- pour l'appartement au 3^{ème} étage de 46m², aménager ce plateau en un studio ;
- rendre la cour perméable, en pleine terre et plantée, sur au moins 50 % de sa superficie ;
- proposer une division tripartite pour les châssis aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade avant, ainsi qu'une allège pleine pour la porte fenêtre du 2^{ème} étage ;
- proposer une division plus ouvragée se rapprochant des divisions d'origine pour la porte d'entrée en bois ;
- proposer un dessin de la ferronnerie pour le balcon du 2^{ème} étage qui s'accorde à l'esthétique de la façade avant ;
- placer le châssis au sous-sol en façade avant en retrait et en respectant son dessin d'origine ;
- proposer un dessin de corniche plus ouvragé pour la nouvelle corniche en bois ;
- prévoir un dispositif fixe à la porte d'accès à la toiture plate non-accessible au 3^{ème} étage ;

- entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) pour l'annexe du 2^{ème} étage.

Abstention(s) : -

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*