

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Princesse Elisabeth, 70

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, construire une lucarne en façade avant et régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la réorganisation intérieure des logements, la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies), la suppression de la citerne et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office au patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 27/02/2023 au 13/03/2023

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

Entorses urbanistiques constatées :

- en 2009, une annexe a été construite diminuant de moitié ce qui était un jardin enherbé ;
- un muret de 40 cm a été ajouté au volume suite à un permis d'urbanisme octroyé en 2014, et dépassant de 30 cm ce qui était prévu ;
- entretemps, le jardin a été complètement bétonné et la toiture verdurisée a été remplacée par une verrière qui a brisé des tuiles de couverture des murs datant du début du siècle passé, engendrant une vue médiocre pour les voisins ;
- en 2020, la toiture a été remontée de près 70 cm au sommet du muret ;
- en 2021, ces infractions ainsi que la construction d'une annexe à toit métallique et le changement des balcons d'origine ont été dénoncés ;

Projet :

- la terrasse occasionnerait des nuisances sonores au niveau des chambres à coucher des voisins ;
- celle-ci engendrerait également des vues directes sur un atelier de restauration d'œuvre d'art et une perte de luminosité impacterait l'activité de restauration ;
- les modifications en toiture impacteront fortement les voisins qui ont comme projet l'installation de panneaux solaires sur leur toit ;
- les modifications de cette habitation, ne respectant pas les règles d'urbanisme, occasionnent une perte de valeur du bien attenant ;
- il est exigé l'établissement d'une servitude de vue afin de garantir le respect de la vie privée et assurer la pérennité de l'activité professionnelle des voisins ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :

- construire une lucarne en façade avant,
- régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la réorganisation intérieure des logements, en dérogation aux art. 4 (hauteur sous plafond), 6 (porte d'entrée) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,
 - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies),

- la suppression de la citerne de récupération des eaux de pluie, en dérogation à l'art. 35 (citerne) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU ;

PREAMBULE :

2. Vu l'autorisation du 22 avril 1904 visant à « construire une maison à deux étages » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 janvier 1946 visant à « transformer une fenêtre à rue au rez-de-chaussée de l'immeuble » ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 18 août 2009 suite à la demande visant à « transformer un immeuble avec construction d'une extension sur deux niveaux en façade arrière » ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 28 janvier 2014 suite à la demande visant à « dans un immeuble de rapport contenant trois logements, construire des annexes aux rez-de-chaussée et entresol en façade arrière, aménager une terrasse couverte au 1^{er} étage, construire des lucarnes et ajouter un 4^{ème} logement dans les combles » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 12 mai 2015, visant à « dans un immeuble de rapport de trois logements, réorganiser des logements, construire une annexe aux rez et 1^{er} étage, rehausser le mur mitoyen gauche au niveau du 1^{er} étage, construire une lucarne en façade avant et en façade arrière », déclaré périmé le 5 août 2021 ;
7. Vu la confirmation du 4 janvier 2021, attestant de l'existence de trois logements ;
8. Vu le procès-verbal du 5 août 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification du nombre de logements,
 - la construction d'une annexe de +/- 16 m² au rez-de-chaussée,
 - la construction d'une annexe de +/- 10 m² au niveau du 1^{er} étage,
 - la réalisation de travaux structurels,
 - l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
9. 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 ;
10. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office au patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

11. Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée arrière déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car elle dépasse de plus de 3 m la construction la moins profonde (n° 68) et ne présente pas la hauteur sous plafond minimale requise pour un local habitable, ce qui nuit aux conditions d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée, contrairement à l'annexe acceptée dans le dernier permis de 2015 (profondeur limitée à 4 m et conforme en termes de hauteur sous plafond) ; que ces dérogations sont trop importantes et ne se justifient pas ;
12. Considérant, en outre, que les châssis de l'annexe sont placés contre le mitoyen ; que cela implique que la structure de la toiture devra reposer sur les murs mitoyens, ce qui n'est pas souhaitable ;
13. Considérant que l'annexe située entre l'entresol et le 1^{er} étage arrière déroge également en termes de volumétrie (dépassement des gabarits admissibles) et de hauteur sous plafond (dressing), ce qui n'est pas acceptable non plus ;
14. Considérant que le projet vise à construire une lucarne en façade avant ; qu'elle améliore le confort du logement duplex du 2^{ème} étage, tout en respectant les gabarits autorisables ;

RÉPARTITION DES LOGEMENTS :

15. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante :
 - sous-sol côté droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - sous-sol côté gauche et rez-de-chaussée : un logement duplex avec jardin (80,44 m²),
 - 1^{er} étage : un logement studio avec balcon (45,32 m²),
 - 2^{ème} étage et combles : un logement duplex avec balcon (64,6 m²) ;

AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS :

16. Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisés (trois unités) ;
17. Considérant que le passage libre pour chaque accès aux logements est inférieur au minimum autorisé, qui est de 95 cm ;

18. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les salles d'eau du bâtiment et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
19. Considérant que la chambre du studio présente un déficit d'éclairage de 30 %, ce qui n'est pas acceptable ;
20. Considérant qu'il en va de même pour la chambre 1 du duplex du 2^{ème} étage (déficit d'éclairage de 43 %) ;
21. Considérant que l'immeuble dispose d'un local vélos à l'entresol ; que ce local ne possède pas les qualités spatiales requises pour cette utilisation (2 m² par vélo) et qu'il est difficilement accessible depuis le rez-de-chaussée, ce qui n'est pas souhaitable ;
22. Considérant qu'il subsiste des espaces de rangement privatifs suffisants pour chaque logement ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

23. Considérant que la zone de cours et jardins est un espace d'agrément nécessaire et indispensable afin de maintenir les conditions d'habitabilité suffisantes pour les constructions environnantes ; que, dans la présente demande, cette zone est réduite de 48 à 23 m², dont 18,60 m² restent perméables ;
24. Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlots de chaleur urbains est susceptible d'entraîner des perturbations en matière de confort, de santé et de consommation énergétique mais qu'aucune compensation végétale n'est prévue sur la parcelle en réponse à ces problèmes (ex. toiture végétalisée) ;
25. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
26. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion intégrée des eaux afin de limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

FACADE :

27. Considérant que le bien se situe en ZICHEE et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment ;
28. Considérant que le panneau en plastique couvrant la grille du sous-sol est retiré ;
29. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui indique que les ferronneries au sous-sol sont maintenues ;
30. Considérant que la pierre bleue de la façade, au niveau du soubassement et de l'entrée de l'immeuble, est décapée afin de retrouver état d'origine ;
31. Considérant que, au rez-de-chaussée, un enduit de façade de ton rouge a remplacé les briques remarquables de la façade ; que l'hétérogénéité générée par cette modification du parement ne reflète pas le caractère unifonctionnel de cet immeuble d'habitation et que, au surplus, elle appauvrit non seulement la façade mais aussi l'ensemble des bâtiments voisins qui présentent des caractéristiques esthétiques similaires ;
32. Considérant que les ferronneries des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été remplacées par un modèle simplifié et en aluminium ; que cette intervention rompt la cohérence établie par les modèles de ferronneries remarquables présents sur l'ensemble du front bâti englobant le bien ;
33. Considérant que les châssis du 2^{ème} étage côté droit ne suivent pas la courbure de la baie, ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;
34. Considérant que différents éléments décoratifs de la façade sont supprimés (ex. rosaces, appareils), ce qui nuit également à l'esthétique de la façade ;
35. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui indique que les ferronneries au sous-sol sont maintenues ;

CONCLUSION :

36. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition comporte des dérogations trop importantes, n'améliore pas significativement la situation licite du bien et s'écarte fortement du projet autorisé en 2015 ; que, par conséquent, le projet n'est pas acceptable ;
37. Considérant qu'il y aura lieu de remettre les lieux dans leur pristin état au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*