

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023****DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue du Progrès, 401

**OBJET :**

dans un immeuble de trois logements, régulariser l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol, la réalisation de travaux structurels (escalier interne), la construction d'annexes en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, l'ajout d'un logement dans les combles (passer de trois à quatre unités) ainsi que la construction d'un auvent en fond de parcelle et ajouter une lucarne en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :**

du 10/03/2023 au 24/03/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

L'architecte

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :

- régulariser :
  - l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes) et aux art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante),
  - la réalisation de travaux structurels (escalier interne),
  - la construction d'annexes en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - l'ajout d'un logement dans les combles (passer de trois à quatre unités),
  - la construction d'un auvent en fond de parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
- ajouter une lucarne en façade avant ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtir en date du 18 septembre 1885 visant à « construire une maison » ;

3. Vu la mise en demeure du 29 août 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- la réalisation de travaux structurels par le percement d'une trémie d'escalier reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol, permettant l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol (le logement duplex ainsi créé est non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme – Titre II, chap. 2, art. 4 car la hauteur sous plafond de la chambre est inférieure à 2,50 m),
- la modification du nombre de logements : quatre logements en lieu et place de trois par l'aménagement d'un logement supplémentaire au niveau des combles (non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II, chap. 2, art. 5 car la hauteur libre minimale sous la mezzanine est inférieure à 2,10 m et chap. 3, art. 11 car il ne comporte aucune fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur),
- la construction d'un auvent, en fond de parcelle, sur la totalité de la largeur de celle-ci, sur +/- 24 m<sup>2</sup>, par la pose d'une structure en bois et en plastique ondulé,
- la construction d'une annexe sur un niveau au-dessus de l'annexe de gauche autorisée au 1<sup>er</sup> étage (de +/- 9 m<sup>2</sup>) ;
- la construction d'annexes sur deux niveaux, au-dessus de l'annexe autorisée du rez-de-chaussée, côté mitoyen droit (de +/- 10,86 m<sup>2</sup>) ;

4. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;

5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

#### IMMEUBLE :

6. Considérant que la superficie totale de l'immeuble en situation légale est de 316 m<sup>2</sup> et qu'elle est portée à 360 m<sup>2</sup> en situation de fait ;

7. Considérant que la nouvelle répartition comprend :

- un logement duplex 2 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée (120 m<sup>2</sup>) ;
- deux logements 1 chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (77 m<sup>2</sup>) ;
- un studio dans les combles (49 m<sup>2</sup>) ;

#### LOGEMENTS :

8. Considérant que le logement du rez-de-chaussée a été étendu dans les caves à l'aide d'un escalier interne ; que le sous-sol présente une hauteur sous-plafond de 2,30 m, et donc inférieure aux 2,50 m prescrits par la réglementation urbanistique en vigueur ;

9. Considérant de plus que la chambre 2, côté rue, est peu qualitative du fait qu'elle est située à hauteur du trottoir et qu'il y a lieu de la supprimer ;

10. Considérant que l'extension dans le sous-sol serait autorisable en partie arrière à la condition d'ajouter uniquement des locaux non-habitables sur ce niveau (bureau, salle de bain et buanderie) ;

11. Considérant qu'une annexe a été ajoutée au 1<sup>er</sup> étage arrière côté droit et que celle-ci respecte les gabarits autorisables ;

12. Considérant qu'une seconde annexe a été ajoutée au 2<sup>ème</sup> étage sur toute la largeur de la façade ; qu'elle dépasse les gabarits autorisables sans porter atteinte aux parcelles voisines ;

13. Considérant que ces annexes, ajoutées sans permis d'urbanisme préalable, améliorent les qualités d'habitabilité des logements et peuvent donc être régularisées ;

14. Considérant cependant que ces toitures plates nécessitent d'être végétalisées conformément à l'article 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

15. Considérant qu'un studio a été aménagé dans les combles ; qu'il dispose d'une hauteur sous plafond suffisante ;

16. Considérant qu'une lucarne respectant les gabarits autorisables est projetée en façade avant afin de garantir un éclairage naturel suffisant au studio ;

17. Considérant cependant que les combles servent d'espace tampon avec l'extérieur ; que, au vu des fortes chaleurs en été et le manque d'espace extérieur, l'aménagement d'un logement entièrement sous combles est peu qualitatif ;

18. Considérant également que le studio densifie de manière excessive cet immeuble ;

19. Considérant dès lors qu'il serait préférable de lier celui-ci au 2<sup>ème</sup> étage afin de créer un duplex ;

#### AUVENT :

20. Considérant que l'abri de jardin (27 m<sup>2</sup>) situé en fond de parcelle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, bien que celui-ci ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens, il possède une superficie supérieure à 9 m<sup>2</sup> et va à l'encontre de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Aménagement du Sol (PRAS) en ce qu'il n'améliore pas les qualités végétales et paysagère de cet intérieur d'îlot ;

#### ESPACES COMMUNS :

21. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants des logements ;

22. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible depuis le rez-de-chaussée car son accès est prévu via l'accès aux caves ; que, de plus, les dimensions de ce local ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements ;

23. Considérant qu'il y a dès lors lieu d'agrandir celui-ci en supprimant la chambre du duplex située au sous-sol côté rue et retrouver l'accès via la porte située directement à droite dans l'entrée ;

24. Considérant qu'il y a lieu de prévoir un emplacement vélo par chambre et de se référer aux recommandations du « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » édité par Bruxelles Mobilité (<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>) ;

#### FACADE :

25. Considérant que la porte en bois moulurée présente sur les photos est d'origine et conservée ;

26. Considérant que les châssis s'intègrent de manière esthétique dans l'ensemble de la façade ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- maintenir trois logements au sein de l'immeuble : ne pas prévoir de studio dans les combles et lier cet étage en duplex avec le 2<sup>ème</sup> étage ;
- prévoir un local commun (vélos/poussettes, caves, etc.) en lieu et place de la chambre au sous-sol à rue et revoir le logement et les caves en conséquence ;
- prévoir des toitures végétalisées sur les nouvelles annexes aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- réduire la superficie de l'auvent en fond de parcelle à 9 m<sup>2</sup> ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 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. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*