

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Creuse, 39

**OBJET :**dans un immeuble comprenant 1 garage au rez-de-chaussée et 1 logement à l'étage, rehausser l'immeuble de 2 étages et y aménager un 2<sup>ème</sup> logement en duplex et régulariser la modification des menuiseries extérieures**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation

## AUTRE(S) :

-

**ENQUÊTE :**

du 24/03/2023 au 07/04/2023

**RÉACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

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

- Le projet de rehaussement de l'immeuble ne pose pas de problème en soi. Il y a cependant quelques points d'attention qui ont été sollicités, à savoir :
    - Le nombre conséquent de gouttières en façade à rue ne semble pas justifié, il serait judicieux de supprimer la gouttière inférieure en l'occurrence ;
    - Il est souhaité que l'enduit sur isolant de couleur grise soit remplacé par les mêmes matériaux que l'annexe envisagée, et ce afin d'adopter une homogénéité sur la façade de l'immeuble ;
    - Il y a lieu de s'assurer que les châssis seront également choisis dans les mêmes matériaux que ceux qui sont existants en situation de droit ;
1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant 1 garage au rez-de-chaussée (entreposage) et 1 logement à l'étage :
    - rehausser l'immeuble de 2 étages en dérogation aux art .4 et 6 du RRU (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes),
    - y aménager un 2<sup>ème</sup> logement en duplex,
    - régulariser la modification des menuiseries extérieures ;

**PREAMBULES :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 août 1932 visant à « bâtir une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 décembre 1945 visant à « agrandir une cave à charbon » ;
4. Vu l'autorisation du 20 décembre 1985 visant à « construire un magasin de charbon en bois » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 14 février 2012 visant à « rehausser l'immeuble d'un 2<sup>ème</sup> et d'un 3<sup>ème</sup> étage, construire une annexe au premier étage en façade arrière, augmenter le nombre de logements de 1 à 4 et modifier la façade à rue » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 octobre 2013 visant à construire un 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, transformer l'annexe du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, modifier le nombre d'appartements (de 1 à 4) ainsi que l'aspect architectural de la façade avant » ;
7. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 30 mars 2021 visant à « dans un immeuble comprenant au rez-de-chaussée une activité productive (entreposage) et à l'étage un logement, modifier l'utilisation du rez-de-chaussée pour y aménager un garage de 4 emplacements et modifier les châssis en façade avant » ;
9. Vu le procès-verbal du 9 octobre 2019 reprenant les infractions suivantes :

- la modification du nombre de logements, soit 2 en lieu et place d'un logement,
  - la modification de la destination du rez-de-chaussée d'activité productive en lieu et place d'entreposage,
  - la modification de l'aspect architectural de la façade par le changement de couleur des châssis de manière dépareillée,
  - la réalisation de travaux structurels intérieurs par la construction d'un plancher créant un entresol au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage,
  - l'utilisation de la toiture plate de l'arrière-bâtiment en terrasse ;
10. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
11. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
12. Considérant que la présente demande n'a pas pour objet de revoir l'affectation/l'utilisation ou le nombre d'emplacements de parking au rez-de-chaussée et que celui-ci est donc maintenu comme « entreposage » pour le parking de 4 voitures ;
13. Considérant que les documents sont contradictoires quant à l'utilisation de ce rez-de-chaussée ; que la note explicative et le formulaire statistique font état d'un parking voiture maintenu (4 emplacements), mais que le cadre VIII du formulaire de demande de permis (annexe I) indique 0 emplacement en situation projetée ;

#### VOLUME :

14. Considérant que le projet concerne la rehausse du bâtiment de 4,52 m afin d'ajouter 2 niveaux et d'y intégrer un logement supplémentaire en duplex ;
15. Considérant que cette rehausse est non conforme à la réglementation puisqu'elle dépasse le gabarit admissible induit pas les constructions voisines licites ;
16. Considérant en effet que le volume construit au 3<sup>ème</sup> étage arrière (côté droit) du bâtiment n°37, mitoyen au projet n'a pas fait l'objet d'une autorisation et ne peut dès lors pas être pris comme référent ;
17. Considérant toutefois que le volume projeté ne porte pas préjudice aux immeubles voisins ; qu'il est donc admissible ;

#### LOGEMENTS :

18. Considérant que le logement 1 chambre réaménagée au 1<sup>er</sup> étage est conforme ;
19. Considérant que le nouveau logement duplex, construit aux 2 nouveaux étages de l'immeuble est un logement 2 chambres et qu'il est conforme à la réglementation en vigueur ;
20. Considérant cependant qu'il est regrettable que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur et qu'il y a lieu d'y remédier, tout en respectant les prescriptions du code civil ;
21. Considérant que la position de l'escalier et du local vélos ont été revus par rapport au permis accordé en 2020 ;
22. Considérant que chaque logement dispose d'un espace privatif et de stockage en caves et que les compteurs sont accessibles par tous les occupants ;

#### FACADE – INTÉGRATION DANS LE CADRE BÂTI :

23. Considérant que la rehausse est réalisée via une structure en aluminium thermo-laquée de ton brun foncé et que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton naturel ;
24. Considérant que la jonction entre le fronton existant et le projet est réalisé via un « remplissage en isolant + crépi ton gris foncé » ;
25. Considérant que la multiplication des matériaux proposés (verre, alu brun, alu naturel et enduit gris foncé) sont peu harmonieux et que la jonction avec le fronton n'est pas qualitative ;
26. Considérant que ce projet appauvrit et défigure les qualités architecturales de la façade existante ;
27. Considérant de tout ce qui précède qu'il convient de proposer un raccord avec la façade existante plus respectueux via un retrait plus marqué du fronton et qu'il y a lieu d'uniformiser l'ensemble des matériaux et revêtements utilisés pour la rehausse ;
28. Considérant que la porte-cochère est maintenue en bois et peinte en brun foncé ; qu'il est stipulé que les châssis sont maintenus en aluminium brun foncé, mais qu'il apparaît sur les photos que les châssis du rez-de-chaussée sont en bois mouluré ;
29. Considérant que la restitution de châssis en bois moulurés pour l'ensemble des châssis de la façade d'origine serait plus approprié au vu des qualités architecturales de la façade ;

30. Considérant que la forme des baies ne correspond pas aux plans de 1932, mais qu'il pourrait s'agir d'une modification qui date de la construction même de l'édifice ;
31. Considérant que les divisions du châssis du 1<sup>er</sup> étage gauche qui figurent en plan ne correspondent pas à celles en place (photos), que le double cadre ouvrant ne se situe pas au même emplacement, qu'il y a cependant lieu de réaliser une division tripartite équilibrée et avec 3 doubles cadres ;

**DIVERS :**

32. Considérant que la toiture du parking est verdurisée (70 m<sup>2</sup>) et que cela améliore les qualités de l'intérieur d'ilot et que celle-ci n'est pas accessible (hors entretien) ;
33. Considérant que la toiture de la rehausse est également verdurisée (toiture extensive de +/- 45 m<sup>2</sup>) et que cela répond à la réglementation communale ;
34. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- proposer un espace extérieur conforme au code civil pour le nouveau logement ;
- proposer un raccord plus respectueux avec la façade existante via un retrait plus marqué du fronton (1 m sur les 2 étages) et uniformiser l'ensemble des matériaux et revêtements utilisés pour la rehausse ;
- rétablir des châssis en bois (moulurés) sur l'ensemble de la façade d'origine ;
- au 1<sup>er</sup> étage gauche, réaliser une division tripartite équilibrée et avec 3 doubles cadres pour la partie inférieure du châssis ;
- mettre en place des toitures végétalisées semi-intensives (minimum 10 cm de substrat) et faire apparaître leurs caractéristiques en plan et en coupe ;
- commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision.

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)

*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,*

Alice HOSSE, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*