AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Pavillon, 89**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 2 logements, régulariser la fermeture des terrasses en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, diviser le bâtiment en 3 logements (passer de 2 à 3), isoler la façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUÊTE : du 21/04/2023 au 05/05/2023**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements :
 - régulariser la fermeture des terrasses en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (châssis en PVC),
 - diviser le bâtiment en 3 logements (passer de 2 à 3), en dérogation :
 - aux arts. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espace privatif destiné au rangement, normes minimales de superficie),
 - à l'art. 8 du Titre II du RRU (absence de double porte WC),
 - aux arts. 10 du Titre II du RRU et du RCU (éclairage naturel),
 - à l'art. 12 du Titre II du RCU (ventilation),
 - à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - isoler la façade arrière, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE :

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 décembre 1893 visant à "transformer en vitrine la fenêtre du rez-de-chaussée de la maison" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 février 1937 visant à "ajouter une annexe et un WC" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 avril 1938 visant à "transformer l'immeuble (annexe, terrasses et WC)" ;

SITUATION LICITE :

6. Vu la confirmation du 6 mars 2008 attestant de l'existence de deux logements ;
7. Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 30 juin 2021 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre des logements : 7 logements (non conformes au RRU (+ celui des combles au RCU) au lieu de 2 ;
 - la fermeture des terrasses à l'arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, au moyen d'un châssis ;
8. 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 ;
9. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois ;

SITUATION PROJETÉE :

10. Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements (passer de 2 à 3 unités), et que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : un studio,

- aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex d'une chambre,
- dans les combles : local accessoire au duplex ;

11. Considérant que le projet dispose d'une superficie plancher de 216m² avec une circulation verticale en partie centrale, générant ainsi 2 espaces bien distincts de part et d'autre de cet escalier ;
12. Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 mars 2023 (réf.T.2023.0177/1) ;

VOLUME :

13. Considérant que la fermeture des terrasses en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages par la pose d'un châssis, a été réalisée sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme, que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables, néanmoins elle supprime toute possibilité d'accès à un espace extérieur orienté sud, ce qui nuit au confort des différents logements ;
14. Considérant que l'isolation de la façade arrière dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;

HABITABILITÉ :

15. Considérant que le logement du rez-de-chaussée se présente sous la forme de 3 pièces en enfilade ;
16. Considérant que l'unique chambre se situe en front de rue, ce qui génère des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité, que cette situation est accentuée par la taille de la baie (ancienne vitrine de 2,36m sur 2,3m) ;
17. Considérant par ailleurs, qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (9,8m² au lieu de 14m²), que ce déficit est trop important et que dès lors la dérogation ne peut être octroyée ;
18. Considérant que le logement ne dispose pas d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables et qu'il y a lieu d'y remédier ;
19. Considérant que le séjour/cuisine en façade arrière ne dispose pas d'une surface suffisante (24,82m² au lieu de 28m²), ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur ;
20. Considérant que le 1^{er} étage accueille un studio ;
21. Considérant que la fermeture du balcon en façade arrière, entraîne une dérogation au RRU et RCU, que l'espace polyvalent (séjour/nuit), se retrouve en second jour créant un problème d'éclairage et d'aération naturelle, et qu'il y a lieu de l'ouvrir ;
22. Considérant que les 2^{ème} et 3^{ème} étages, forment un duplex d'une chambre ;
23. Considérant le 2^{ème} étage accueille les espaces de vie, que le séjour en partie avant ne dispose pas de la superficie requise de 14,79m² au lieu des 20m² requis, que ce déficit est trop important et que la dérogation ne peut être octroyée ;
24. Considérant que de la fermeture du balcon arrière pour intégrer un espace technique, se fait au détriment d'un espace extérieur ; qu'elle entraîne un second jour pour la cuisine/salle à manger sans apport ni de lumière ni de ventilation directe ;
25. Considérant de plus, que le seul espace extérieur qui reste se résume à un balcon de 1,7m sur 0,35m, ce qui est un inacceptable pour un futur duplex ;
26. Considérant que la chambre à l'avant dispose d'une surface de 16,8m², d'une salle de bain de 13,8m² en façade arrière que cette dernière est disproportionnée pour un duplex d'une chambre unique, ce qui présente un mauvais aménagement des lieux ;
27. Considérant que l'espace sous toiture ne dispose pas d'une hauteur de 2,3m sur la moitié de sa superficie, que dès lors il ne peut être défini comme un local habitable ;

COMMUNS :

28. Considérant que le nombre de caves (2 au lieu de 3) est insuffisant pour la division proposée;
29. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

FAÇADES :

30. Considérant que les châssis d'origine en bois de la façade avant sont remplacés par du PVC, ce qui appauvrit son aspect architectural ;
31. Considérant dès lors que le maintien de ce matériau (PVC), ne peut être régularisé ;
32. Considérant que la porte-fenêtre au 1^{er} étage ne dispose pas d'une allège pleine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
33. Considérant qu'au rez-de-chaussée les pierres naturelles (seuils des fenêtres et du sous-bassement) sont peintes, ce qui dévalorise l'aspect esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de les décaper ;

34. Considérant que le dessin de la porte d'entrée, le garde-corps au 1^{er} étage et de la corniche sur les plans de la façade avant/projetée, n'est pas représentatif de son aspect d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;

CONCLUSION :

35. Considérant que cet immeuble comporte déjà deux logements pour une superficie plancher de 216m² que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle et que l'ajout d'une troisième unité ne ferait qu'accentuer la densité du bien, il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes ;

36. Considérant qu'il y a lieu de remettre les lieux dans leur pristin état au plus tard dans les 6 mois après la notification de la décision ;

AVIS DÉFAVORABLE 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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*