

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Corbeau 78-84**OBJET :** Dans un immeuble comprenant 1 commerce et 12 logements, régularisation l'aménagement de terrasses au 3^{ème} étage, les réaménagements intérieurs, les modifications en façade**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE : du 02/06/2023 au 16/06/2023**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Pour le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 1 commerce et 12 logements, régulariser :
 - l'aménagement de terrasses au 3^{ème} étage en dérogation aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'article 29 (murs mitoyens) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
 - les réaménagements intérieurs ;
 - les modifications en façade avant ;

HISTORIQUE

2. Vu l'acte de bâtir du 18 janvier 1910 visant à « construire un étage sur la remise » (Corbeau 78) ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 février 1924 visant à « construire une maison » (Lambiotte 253) ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 février 1926 visant à « élargir une baie de fenêtre » (Corbeau 82) ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 novembre 1932 visant à « surélever l'immeuble » (Corbeau 82) ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1934 visant à « bâtir une annexe » (Corbeau 84) ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mai 1956 visant à « transformer la façade et l'intérieur » (Corbeau 78-80) ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 octobre 1961 visant à « renouveler l'enduit de façade » (Corbeau 78) ;
9. Vu le permis de bâtir (périmé) du 13 mai 1976 visant à « construire une cuisine au rez-de-chaussée et un W.C. à l'entresol » (Corbeau 84) ;
10. Vu le refus du permis de bâtir du 16 septembre 1976 visant à « effectuer des transformations à usage commercial » (Corbeau 78) ;
11. Vu le permis de bâtir du 2 décembre 1976 visant à « transformer un immeuble » (Corbeau 78-80) ;
12. Vu le permis de bâtir du 26 avril 1977 visant à « transformer la façade principale » (Corbeau 82) ;
13. Vu le permis de bâtir du 24 avril 1979 visant à « transformer la façade principale et exhausser d'un second étage » (Corbeau 84) ;
14. Vu le permis de bâtir du 16 juin 1981 visant à « construire un arrière-bâtiment au rez-de-chaussée » (Corbeau 84) ;
15. Vu le permis de bâtir du 11 avril 1989 visant à « transformer les immeubles » ;
16. Vu le permis d'urbanisme du 7 mars 1995 visant à « transformer les façades à rue de l'immeuble et placer une enseigne » ;
17. Vu le permis d'urbanisme (périmé) du 21 novembre 2000 visant à « réaliser des transformations intérieures : démolir des murs intérieurs et une cage d'escalier »
18. Vu le permis d'urbanisme du 14 mars 2017 visant à « effectuer des travaux de démolition et structurels, rehausser une partie de la façade avant et un mur mitoyen, ajouter un étage en retrait et des bow-windows, maintenir un rez-de-chaussée commercial de 160m² et affecter le reste de la surface commerciale au logement et y installer un immeuble de rapport de 12 logements, aménager un garage au rez-de-chaussée et des terrasses en toiture,

apporter des modifications aux façades et aménager des nouvelles zones de cours et jardins » ; (à condition notamment de ne pas aménager de garage, mais de prévoir un local vélos/poussettes) ;

INFRACTION :

19. Vu la mise en demeure du 17 janvier 2023 reprenant les infractions suivantes :

- modification de l'aspect architectural des façades avants (Lambotte et Corbeau) par le non-respect du permis octroyé, à savoir :
 - modification des divisions de tous les châssis (triple ouvrant en lieu et place de double ouvrant),
 - présence de grilles de ventilation sur tous les châssis,
 - modification du parement des bow-window et du dernier étage en retrait : motif effet bois en lieu et place d'une couleur terra cotta),
 - modification de certaines baies et de leur emplacement au niveau du rez-de-chaussée côté rue du Corbeau),
 - modification de tous les garde-corps (en verre en lieu et place de fer forgé),
- non-respect des retraits d'1.90 des terrasses au 3ème étage (liées aux logement 11 et 12) en front de voirie (côté Lambotte et côté Corbeau) par rapport aux mitoyens 255 rue docteur Elie Lambotte (logement 11) et par rapport au mitoyen 89 rue du corbeau (logement 12),
- aménagement d'une terrasse de +/- 15m² en façade arrière au niveau du 3ème étage (liée au logement 11) en lieu et place d'une toiture plate inaccessible avec la rehausse d'un mur mitoyen (255 rue Docteur Elie Lambotte) par un pare-vue en verre opalin (sur +/- 2.7 long et 70cm de haut),
- non-conformité de l'aménagement intérieur des logements 3 et 7 (1er et 2ème étages) : le W.C. donne directement sur le salon - salle à manger - cuisine (le sas n'a pas été réalisé), ce qui rend les logements non-conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3, article 8 en termes de confort et d'hygiène ;

20. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;

21. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans l'année après la délivrance du permis d'urbanisme ;

VOLUME :

22. Considérant qu'aucune modification est apportée au volume de l'immeuble ;

MODIFICATIONS INTÉRIEURES :

23. Considérant que des modifications ont été apportées au niveau des aménagements spatiaux du rez-de-chaussée du côté de l'entrée du n°78, mais que cela ne porte pas préjudice au projet ;

24. Considérant que le local vélo est plus petit (24m² au lieu de 27 m²), mais que 2 portes d'accès intérieures ont été supprimées ce qui permet un gain de place pour les emplacements vélo ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

25. Considérant que la demande prévoit un revêtement perméable pour la cour, que cependant la condition du précédent permis d'urbanisme stipulait que celui-ci devait être perméable, que rien ne justifie dans le cadre de cette demande l'imperméabilisation totale de cette cour ; qu'il y a donc lieu de se conformer à la condition émise dans le précédent permis d'urbanisme ;

26. Considérant que la zone de jardin respecte quant à elle les prescriptions émises par les règlements d'urbanisme en vigueur ;

TERRASSE :

27. Considérant qu'une nouvelle terrasse est prévue du côté gauche en façade arrière au 3ème étage, que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ;

28. Considérant également qu'une rehausse de mitoyen est prévue en verre opaque que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas prévoir cette rehausse et respecter le Code Civil en matière de vue ;

29. Considérant qu'il y a également lieu de réduire la profondeur de cette terrasse afin d'éviter les vues en promontoire sur l'intérieur de l'îlot ;

30. Considérant que la terrasse située à droite (côté Corbeau 86) au 3ème étage a été agrandie sur la droite, qu'un muret de 1.80 m de hauteur est prévu que celui-ci n'est pas conforme en terme de hauteur (1.80 m) et de profondeur (1.28 m) et ne respecte pas le Code Civil en matière de vue ;

31. Considérant que la condition du précédent permis d'urbanisme était de prévoir une zone non accessible sur 1,9m au droit des murs mitoyens afin de régler les problèmes de vues, qu'il y a lieu de la respecter ;
32. Considérant qu'en situation de droit, la terrasse de gauche n'était pas présente, que la terrasse telle que proposée a des vues en promontoire sur l'intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de réduire la profondeur ;

FAÇADE

33. Considérant que des modifications ont été apportées au niveau des façades avants, que les divisions tripartites sont prévues au lieu de bipartite concernant les châssis, mais que cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade ;
34. Considérant cependant qu'au vu des photographies des grilles de ventilation ont été placées sur les vitrages, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
35. Considérant que la teinte du revêtement du bow-window a été modifiée (effet bois au lieu de terra cota), que cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade ;
36. Considérant que les garde-corps en verre ont été placés en lieu et place de barres verticales en acier galvanisé, que cela est regrettable ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- respecter le Code Civil en matière de vue concernant la terrasse du 3^{ème} étage côté gauche et réduire sa profondeur à 1.2 m ;
- respecter le Code Civil en matière de vue concernant la terrasse du 3^{ème} étage à droite et supprimer la rehausse ;
- prévoir une cour perméable ;
- supprimer les grilles de ventilation sur les vitrages des façades avant ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans l'année après la délivrance du permis d'urbanisme.

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,*

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,*