

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Chazal, 71**OBJET :** Dans un immeuble de 3 logements, réaménager les appartements, effectuer des travaux structurels (placer un nouvel escalier intérieur), modifier la façade arrière au niveau du 2^{ème} étage, apporter des modifications à la façade avant et régulariser l'imperméabilisation totale du jardin**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 02/06/2023 au 16/06/2023**REACTIONS :** 0**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :

- réaménager les appartements :
 - au sous-sol et rez-de-chaussée : maintenir un logement duplex en dérogation à art. 8 du Titre II du Règlement Régional (le W.C. donne directement sur la cuisine) et à l'art. 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (éclairage du séjour) et construire un escalier hélicoïdal dans la pièce centrale pour accéder à la cave,
 - au 1^{er} étage : maintenir un logement une chambre,
 - au 2^{ème} étage et combles : maintenir un logement duplex,
- effectuer des travaux structurels (placer un nouvel escalier intérieur dans le duplex inférieur),
- modifier la façade arrière au niveau du 2^{ème} étage,
- apporter des modifications à la façade avant : la modification des châssis en façade avant : simplifier la division dans l'imposte du châssis du 1^{er} étage à gauche et placer des bas de portes pleines dans les portes-fenêtres en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade – châssis) ;
- régulariser l'imperméabilisation du jardin en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et art. 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 23 aout 1910 visant à " construire une maison " ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 09 décembre 1919 visant à " construire des annexes à la maison " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1934 visant à " faire des transformations intérieures et à la façade" (installation d'une porte de garage à la place d'une fenêtre au demi-sous-sol);
5. Vu le permis de bâtir du 04 juillet 1962 visant à "aménager des lucarnes en façade postérieure";
6. Vu le permis d'urbanisme du 27 février 2007 qui est périmé et qui visait à " construire une lucarne, aménager une terrasse, modifier les châssis et diviser une habitation unifamiliale en 3 logements"; et dont l'avis favorable était à condition de "limiter le nombre de logements à deux unités maximum, dont un de minimum 3 chambres et disposant d'un espace extérieur";
7. Vu le permis d'urbanisme du 20 août 2013 visant à "construire des lucarnes en façade arrière, ajouter un logement à un immeuble de rapport (passer de 2 à 3) et effectuer des travaux structurels intérieurs " ;
8. Vu que la situation licite du bien est de trois logements répartis :
 - au sous-sol : caves,
 - au demi-sous-sol avant : garage vélo et poussettes et autres locaux accessoires,
 - au demi-sous-sol arrière : partie du duplex du RDC surélevé,

- au rez-de-chaussée surélevé : 1 logement en duplex avec le demi-sous-sol arrière,
 - au 1^{er} étage : 1 logement,
 - aux 2^{ème} étage et combles : 1 logement en duplex.
9. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932) ;
10. Vu la mise en demeure du 26 août 2020 reprenant les infractions suivantes :
- la modification du nombre de logements (4 logements en lieu et place de 3),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le non-respect du galbe et du matériau (PVC en lieu et place de bois),
 - la modification de la destination du rez-de-chaussée avant : aménagement d'un garage en lieu et place d'un local pour vélos et poubelles,
 - au niveau du sous-sol, les compteurs ne sont pas accessibles de manière aisée et permanente par l'ensemble des locataires,
 - au niveau du demi-sous-sol, à l'arrière : l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin par une chape en béton,
 - dans le logement du rez-de-chaussée surélevé,
 - au niveau du duplex 2^{ème}/combles : insuffisance d'éclairage naturel pour la salle de séjour, par la non-réalisation de la porte-fenêtre,
 - la non-réalisation de la balustrade de la terrasse ;
11. 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 ;
12. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les terminer dans les 12 mois ;

HABITABILITÉ :

Duplex rez-de-chaussée surélevé et demi sous-sol :

13. Considérant qu'un bureau au demi-sous-sol est indiqué sur le plan du permis d'urbanisme de 2013 mais que ce demi-sous-sol dans sa partie arrière (bureau) est lié en duplex à l'appartement du rez-de-chaussée et qu'il devient donc accessoire à ce logement ;
14. Considérant qu'un escalier hélicoïdal est proposé pour lier les deux niveaux du duplex demi-sous-sol et rez-de-chaussée et que cet escalier prend moins de place que lors de la précédente demande où l'escalier du duplex se trouvait à la place de la salle de bain du rez-de-chaussée ;
15. Considérant que l'aménagement du duplex demi-sous-sol et rez-de-chaussée n'est pas très fonctionnel en gardant un W.C. situé dans une salle de bain donnant directement sur la cuisine (dérogation au RRU et RCU) ;
16. Considérant de plus que la salle de bain, bien qu'autorisée dans le permis d'urbanisme de 2013 diminue l'éclairage naturel de la zone de vie en la privant d'un quart de la surface vitrée puisque le vitrage éclaire 27m² du séjour alors que celui-ci a une superficie de 33m², ce qui déroge au RRU et au RCU ;
17. Considérant de plus que cette salle de bain a été autorisée dans le permis d'urbanisme de 2013 au niveau du rez-de-chaussée, car l'appartement était un simplex au niveau du rez-de-chaussée et que c'était l'endroit le plus fonctionnel pour y rajouter une pièce d'eau ;
18. Considérant donc qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux ; que cette salle de bain du rez-de-chaussée doit être supprimée ou réduite à un local W.C. avec sas, puisque ce logement deux chambres dispose d'une salle de bain aménagée au sous-sol ;

Appartement au 1^{er} étage :

19. Considérant que le projet maintient ce logement dans sa situation licite ;

Appartement duplex deuxième étage et troisième étage :

20. Considérant que ce duplex se situe sous combles ; que son aménagement est similaire à celui repris dans le permis d'urbanisme de 2013 ;
21. Considérant cependant que la lucarne proposée en partie arrière possède une largeur moins importante que dans le permis d'urbanisme précédent et dès lors que la dérogation est acceptable ;

COMMUNS :

22. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitants
23. Considérant que l'ancien garage est transformé en un local vélo/poussette est facilement accessible depuis la rue, via la porte de garage tel que prévu dans l'ancien permis d'urbanisme de 2013 ;

PLANS :

24. Considérant que la dénomination des pièces dans la coupe au niveau du demi-sous-sol (bureau) n'est pas cohérente avec la situation projetée de la vue en plans (chambre-dressing-salle de bain) ;

FAÇADE :

25. Considérant que la demande vise à replacer tous les châssis de la façade avant par de nouveaux châssis en bois, que les divisions proposées s'intègrent à la façade existante;

26. Considérant cependant que la division du nouveau châssis du 1^{er} étage à gauche en façade avant simplifie l'imposte en supprimant les deux petits bois verticaux en dérogation au RCU, mais que cette simplification est acceptable ;

27. Considérant qu'il est difficile d'identifier sur les plans si les bas de porte des portes-fenêtres des 1^{ers} et 2^{èmes} étages sont prévus en bois plein ou en vitrage ; que le vitrage n'est pas acceptable dans la mesure où une telle modification nuirait à l'esthétique de la façade ;

28. Considérant qu'un tuyau passe devant la baie du 2^{ème} étage afin de relier la corniche qui est interrompue et que c'est inesthétique et qu'il y a lieu de trouver une autre solution technique afin de supprimer ce tuyau;

29. Considérant qu'il y a des sgraffites sous la corniche et qu'il faut tout mettre en œuvre afin de les restaurer/préserver;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

30. Considérant que la demande vise à régulariser l'imperméabilisation totale du jardin, par le placement d'une dalle béton qui est dessinée dans les plans, ce qui déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur et n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot (prescription 0.6 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS)) et qu'il y a lieu de retrouver une superficie de pleine terre d'au moins 50% de la superficie de la cour;

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- supprimer la salle de bain au niveau des pièces de vie de l'appartement duplex demi-sous-sol / rez-de-chaussée et agrandir l'éclairage des pièces de vie au rez-de-chaussée conformément aux normes en vigueur ;
- prévoir, pour les portes-fenêtres des 1^{ers} et 2^{èmes} étages en façade avant, des bas de portes pleins en bois ;
- restaurer les sgraffites en façade avant ;
- supprimer le tuyau en façade avant qui passe devant la fenêtre du 2^{ème} étage ;
- retrouver une zone de pleine terre équivalant à 50% de la superficie de la cour ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade – châssis)

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,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*