

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Docteur Elie Lambotte, 188-190

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un commerce et quatre logements) et un bâtiment arrière (commerce), régulariser le changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée vers du logement (passer de quatre à cinq unités) et la rehausse des murs mitoyens, démolir le 1^{er} étage (illicite) du bâtiment arrière, démolir l'annexe (illicite) au rez-de-chaussée côté droit en vue de reconstruire une nouvelle annexe et d'aménager un jardin, étendre le logement au 4^{ème} étage dans les combles, rehausser la façade arrière (côté droit) et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

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

ENQUETE :

du 29/09/2023 au 13/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant mixte (un commerce et quatre logements) et un bâtiment arrière (commerce) :
 - régulariser :
 - le changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée vers du logement en vue d'ajouter un logement (passer de quatre à cinq unités),
 - la rehausse des murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - démolir le 1^{er} étage (illicite) du bâtiment arrière,
 - démolir l'annexe (illicite) au rez-de-chaussée coté droit en vue de reconstruire une nouvelle annexe et d'aménager un jardin, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur)
 - étendre le logement mansardé dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante),
 - rehausser la façade arrière (coté droit),
 - modifier la façade avant ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mars 1924 visant à « construire une maison » ;
3. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu la confirmation du 6 mars 2023 attestant de la situation régulière du bien, à savoir une parcelle comprenant :
 - un bâtiment avant à usage mixte (un commerce et quatre logements) avec :
 - au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée un commerce,
 - du 1^{er} au 4^{ème} étage : un logement par étage,
 - dans les combles : des locaux accessoires aux logements,
 - un bâtiment arrière (commerce) ;
5. Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique du 22 mai 2003 portant sur la rehausse des murs mitoyens des deux côtés ;
6. Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique du 27 octobre 2004 portant sur :
 - la reconstruction totale de l'arrière-bâtiment avec l'augmentation du volume,

- des modifications structurelles,
 - la construction d'annexe au niveau du rez-de-chaussée sur une surface de +/- 16,25 m² reliant l'arrière-bâtiment et la façade arrière du bâtiment principal,
 - l'aménagement d'un logement autonome dans l'arrière-bâtiment (changement d'affectation),
 - dans l'annexe nouvellement construite et dans les pièces arrière du rez-de-chaussée commercial, le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement autonome avec construction d'une mezzanine dans la pièce arrière,
 - la modification du nombre régulier de logements sur l'immeuble ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques dans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Volumes :

9. Considérant que les deux murs mitoyens (2,5m de hauteur) ont été rehaussés, d'environ 1m côté droit et de 0,5 m côté gauche ; que la rehausse de droite est due à la construction d'une annexe illicite qui est démolie ; que, toutefois, la rehausse est conservée afin d'y accommoder une nouvelle annexe moins volumineuse ;
10. Considérant que la nouvelle annexe (d'une superficie de 13,6m²) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de profondeur en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ du terrain et les profils mitoyens ; que, toutefois, celle-ci permet de relier le bâtiment principal au bâtiment arrière en offrant des vues qualitatives sur un nouveau jardin intérieur (ancienne cour licite) ;
11. Considérant que le 1^{er} étage illicite du bâtiment arrière est démoli, ce qui permet de dédensifier l'intérieur d'îlot ;
12. Considérant qu'il est prévu de rehausser le volume restant de 70 cm afin de créer une hauteur sous plafond plus généreuse, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, ces modifications permettent d'aligner les annexes et offrent des espaces qualitatifs ;
13. Considérant que ces transformations ne portent pas nuisances aux immeubles environnants et que, dès lors, les dérogations et la régularisation qui en découle sont acceptables ;
14. Considérant qu'il est prévu de rehausser la façade arrière au 4^{ème} étage afin d'y aménager une cuisine plus spacieuse ; que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le nouveau profil de la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut (n° 186) ;
15. Considérant cependant que le dépassement n'est pas excessif ; que le volume n'impacte pas l'apport de lumière pour les immeubles avoisinants et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Terrasses :

16. Considérant qu'il est prévu de réaménager la terrasse (licite) au 4^{ème} étage ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Répartition des logements :

17. Considérant que le nouvel aménagement comporte cinq logements, pour une surface totale projetée de +/- 528 m², avec la répartition suivante :
- au rez-de-chaussée : un logement 2 chambres d'une superficie de +/- 127 m²,
 - aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement 2 chambres d'une superficie de +/- 98 m² par étage ;
 - au 4^{ème} étage et dans les combles : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 92 m² ;

Habitabilité :

18. Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du commerce vers du logement au rez-de-chaussée avec la création d'un nouveau logement 2 chambres d'une superficie de +/- 127 m² ;
19. Considérant que le logement est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
20. Considérant que le logement au 4^{ème} étage est réaménagé avec un espace séjour/cuisine plus qualitatif donnant sur la terrasse arrière ; qu'il est prévu de construire un nouvel escalier vers les combles afin d'aménager un bureau ; que, toutefois, la hauteur sous plafond est trop basse, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir un espace non-habitable (rangement) ;
21. Considérant que la chambre déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière d'éclairage naturel en ce que la surface nette éclairante est inférieure à la norme requise ; que, cependant, cela est dû à la dimension du châssis d'origine et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Espaces communs :

22. Considérant que la demande vise à améliorer les espaces communs au sous-sol en créant cinq caves privatives ;
23. Considérant qu'il est également prévu de créer un local d'entretien et un local poubelles ;
24. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s ;
25. Considérant qu'il est prévu d'aménager un local vélos au sous-sol ; que, toutefois, ce local reste en sous-capacité au vu du nombre de chambres ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'ajouter des emplacements de stationnement le long de l'entrée cochère ;

Zone de cour et jardin :

26. Considérant qu'il est prévu de perméabiliser la zone de cour arrière restante (licite) afin d'y aménager un jardin en pleine terre et plantée ; que cet aménagement permet de végétaliser l'intérieur d'îlot tout en offrant un espace extérieur qualitatif au logement du rez-de-chaussée ;

Environnement :

27. Considérant qu'il est prévu de végétaliser la toiture du rez-de-chaussée ; que cela contribue à la végétalisation de l'intérieur d'îlot ;
28. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
29. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;
30. Considérant que les plans de la situation de droit indiquent l'emplacement d'une citerne d'eau de pluie enfouie en zone de cour arrière ; que celle-ci n'est pas reprise dans les plans de la situation projetée, ce qui déroge à l'art 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ; qu'il y a lieu de la remplacer ou trouver des mesures compensatoires pour garantir une gestion intégrée des eaux de pluies ;
31. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes conseillées par Bruxelles Environnement, tant pour la toiture végétalisée que pour l'aménagement du jardin ;

Façade avant :

32. Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en PVC du 4^{ème} étage par des châssis en bois de teinte blanche ;
33. Considérant qu'il est prévu de revenir à la division de la situation d'origine (côté droit) avec une division tripartite ; que, toutefois, il y a lieu de placer un double-cadre à droite pour une meilleure intégration esthétique ;
34. Considérant que les châssis des trois étages inférieurs sont en PVC et ne disposent pas de double-cadre ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme spécifique afin, le cas échéant, de rendre ces modifications licites ;
35. Considérant qu'il y a lieu de remplacer la porte d'entrée du commerce par un châssis respectueux des caractéristiques architecturales d'origine afin d'assurer la ventilation naturelle du séjour ;
36. Considérant qu'il y a lieu de délimiter par un cadre la zone concernée par la présente demande de permis d'urbanisme ;
37. Considérant par ailleurs que, au vu des photos fournies, les conduits d'évacuation de gaz brûlés en façade avant aux 1^{er} et 3^e étages côté gauche dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de les supprimer ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer du stationnement vélo le long de l'entrée cochère,
- prévoir un revêtement végétalisé ou de couleur claire pour la toiture plate du 4^{ème} étage,
- proposer une citerne de collecte des eaux pluviales ou des mesures compensatoires pour un usage sanitaire,
- proposer un double-cadre pour le châssis de droite au 4^{ème} étage,
- prévoir un espace non-habitable (rangement) dans les combles,
- en façade avant, remplacer la porte d'entrée du commerce par un châssis respectueux des caractéristiques architecturales d'origine pour assurer une ventilation du séjour.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne – 3/4)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *Représentant 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,*