

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue de la Consolation 105
OBJET : sur une parcelle comprenant un bâtiment à l'alignement (5 logements) et un bâtiment en fond de parcelle (entrepasage), modifier le nombre de logements dans le bâtiment avant (7 en lieu et place de 5), installer un logement dans le bâtiment arrière, régulariser les modifications apportées à la façade avant et y construire une lucarne, et réaliser des travaux structurels

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 04/09/2019 au 18/09/2019

REACTIONS : 2

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte
 Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le fait que cette demande de permis vise à régulariser la situation urbanistique de cet immeuble est une chose positive ;
- les châssis semblent avoir été remplacés sans permis mais, contrairement à ce qu'affirme le demandeur, les châssis des immeubles voisins (99, 101, 107, 109...) ne sont pas en PVC mais en bois ;
- l'isolation sonore est nulle entre les bâtiments sis aux n° 103 et 105. Cela ne posait pas problème lorsque le 1^{er} était occupé par les Sœurs de la Sagesse mais cela est devenu problématique lorsque ce bâtiment a été transformé en flats avec de nombreux et bruyants locataires ;
- le projet prévoit 8 logements d'une superficie moyenne de 45 m². N'est-il pas possible d'envisager moins de logements mais d'une plus grande taille ?
- concernant la terrasse prévue au 3^{ème} étage, il faudrait prévoir un dispositif afin de préserver l'intimité des parcelles voisines ;
- la question de la sécurité se pose concernant la transformation du bâtiment arrière : risque d'incendie plus élevé pour un logement que pour un atelier ou une chapelle et accès impossible pour un véhicule de pompiers. Si le permis autorise le changement d'affectation, un seul logement devrait être autorisé.
- la division en deux parties de l'espace jardin entre les bâtiments avant et arrière devrait également être remise en question ;

- 1) Vu l'Acte d'autorisation de bâtir délivré le 12 février 1935 visant à « construire une maison » ;
- 2) Vu l'Acte d'autorisation de bâtir délivré le 18 juillet 1935 visant à « bâtir une annexe et un WC » ;
- 3) Vu le Permis de bâtir délivré le 2 octobre 1979 visant à « installer un ascenseur » ;
- 4) Vu le Procès Verbal d'infraction dressé le 27 février 2017 portant sur certains actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme :
 - la modification du nombre de logements : 14 logements en lieu et place de 5,
 - la construction d'une annexe, de +/- 14m², en matériaux légers située au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment avant,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement de la porte cochère et de l'ensemble des châssis sans respect des formes, des divisions, du matériau et de la couleur d'origine,

- la modification de la destination du bâtiment arrière : un logement en lieu et place d'une activité productive (atelier) ;
- 5) Vu les renseignements urbanistiques du 20 novembre 2018 précisant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale qui, sauf preuve du contraire, sont les suivantes :
- bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : entrée carrossable et un logement,
 - étages 1 et 2 : 2 logements par étages,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - bâtiment arrière :
 - entièreté du bâtiment : entreposage ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- la modification du nombre de logements dans le bâtiment avant : 7 logements en lieu et place de 5, répartis comme suit :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment, en dérogation à l'article 16 (local commun à ordures) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - rez-de-chaussée : 2 studios de 28m² et 55 m², en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme,
 - étages 1 et 2 : 2 logements (1 chambre) par étage, de +/- 48 m² chacun, avec de nouveaux aménagements intérieurs, en dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - combles : 1 logement (2 chambres) de +/- 65 m² par la création d'une lucarne en façade avant ;
 - la régularisation du changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, affecté en entrepôt, en 1 logement (2chambres) de +/- 95 m² ;
 - la régularisation des modifications apportées à la façade avant par le maintien de l'ensemble des châssis en PVC (à l'exclusion de la porte cochère), en dérogation à l'article 7 (élément patrimoniaux de façade - châssis) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend 8 logements dont 2 studios, 4 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres ;
- 9) Considérant que les affectations proposées sont conformes aux prescriptions de la zone d'habitation ;
- 10) Considérant cependant que les deux studios proposés au rez-de-chaussée sont mono orientés, dont le plus petit sur la façade bruyante, et ne disposent pas des normes d'éclairage naturel suffisantes ; que cela ne correspond pas à une bonne qualité d'habitabilité ;
- 11) Considérant par ailleurs que les 5 logements licites de l'immeuble ne dépassent pas 48 m² par unité ;
- 12) Considérant qu'il n'y a pas lieu d'accentuer la densité de petits logements ;
- 13) Considérant dès lors que la demande densifie l'occupation de cet immeuble en créant des studios de faible qualité, ce qui ne justifie pas les dérogations y relatives ;
- 14) Considérant que les appartements aux étages sont traversants, disposent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, ainsi que de locaux de rangement ou de caves privatives, et qu'ils sont tous pourvus d'un espace extérieur, ce qui en améliore le confort ;
- 15) Considérant par ailleurs que les nouveaux aménagements intérieurs proposés aux étages et dans l'arrière bâtiment se font dans des immeubles existants, améliorent la situation existante et offrent des qualités spatiales suffisantes ;
- 16) Considérant dès lors que les demandes de dérogation y afférent sont justifiées ;
- 17) Considérant que la nécessité d'un local pour ordures ménagères semblent peu utiles dans ce type d'immeuble à logements multiples en ce qu'aucun concierge n'est désigné à l'entretien des parties communes ;
- 18) Considérant néanmoins qu'il conviendrait de mieux définir l'utilisation qu'il sera faite de l'entrée cochère en ce qu'elle pourrait servir aux espaces de services obligatoires et accessoires à la fonction du logement, en ce que les parties communes devraient concourir à l'amélioration des locaux de services tels que visés aux articles 16, 17 et 18 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;

- 19) Considérant que le projet ne prévoit aucune amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot en ce que les aménagements prévus ne favorisent ou ne créent aucune nouvelle superficie en pleine terre ;
- 20) Considérant que les superficies imperméables maintenues représentent environ 70% de la superficie non bâtie, et que cette proposition est inacceptable ;
- 21) Considérant, au vu de la densification et de l'imperméabilisation proposée dans le cadre du projet, qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
- 22) Considérant dès lors qu'il conviendrait de se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme afin de supprimer tout accès carrossable en intérieur d'îlot, disposition incompatible avec la nouvelle affectation logement proposée pour l'arrière-bâtiment ;
- 23) Considérant que la terrasse sollicitée sur le toit plat du dernier étage respecte le Code Civil en matière de recul par rapport aux propriétés voisines et accuse un retrait de +/- 1mètre par rapport à la façade arrière afin d'éviter des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot ;
- 24) Considérant néanmoins qu'il conviendrait de verduriser les toitures plates inaccessible entourant cette terrasse afin de rencontrer les objectifs régionaux en matière de gestion des eaux pluviales ;
- 25) Considérant que le plan est laconique en ce qui concerne les ventilations à usage domestique et qu'il conviendrait d'en apprécier la conformité des dispositions (en ce compris la ventilation obligatoire du local compteurs) ;
- 26) Considérant que la façade avant proposée ne contribue pas à la conservation des qualités esthétiques et architecturales du bâtiment en ce que les châssis du rez-de-chaussée ne respectent pas les divisions d'origine et que les éléments patrimoniaux en ont été supprimés (verres colorés en imposte, ferronneries sur la porte cochère) ;
- 27) Considérant également qu'il conviendrait de faire une proposition des boîtes aux lettres qui s'intègrent mieux au projet tout en respectant les dispositions de l'article 26 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 28) Considérant que l'avis favorable sollicité auprès du Service d'incendie et d'aide médicale d'urgence du 9 avril 2019 (réf. T.1994.1193/3/APB/ib) est compatible avec le projet ;
- 29) Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 30) Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'agencement du parking vélos car l'accès jusqu'au sous-sol n'est pas envisageable avec un escalier double quart tournants ;
- 31) Considérant qu'il y a lieu d'aménager des emplacements vélos (1 par chambre) au rez-de-chaussée au bout de l'espace coché ;
- 32) Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- 33) Considérant que la gestion de l'eau pluviale à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations ;
- 34) Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes ;
- 35) Considérant que la parcelle reprend taux de verdurisation 0 à 30% de la carte de Bruxelles Environnement, mise à jour 13/08/2019 ;
- 36) Considérant de ce fait que l'accès à une zone végétalisée doit être maximisé sur la parcelle pour ses futurs habitants ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réunir les deux studios au rez-de-chaussée en un seul logement ;
- faire une nouvelle proposition de façade visant à maintenir les châssis dans leurs caractéristiques d'origine (matériau : bois + divisions) conformément à l'article 7 et à l'article 26 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- retrouver une superficie de pleine terre égale au 2/3 de la superficie de la zone de cours et jardin, conformément à l'article 39 du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- végétaliser les superficies inaccessibles des toits plats ;
- prévoir le local vélo au niveau de l'entrée cochère et prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio ;
- préciser sur les plans les dispositifs d'aération du local compteur et des ventilations à usage domestique (hotte, VMC), conformément à l'article 31 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 2 ans après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 4 ans après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU, Titre II, Art. 3 §1 et 2 - superficie minimale
- RRU, Titre II, Art. 16 - local commun à ordures

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

François BERIAUX, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction
de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*