

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019****DEMANDEUR :****LIEU :**

Grande rue Au Bois 4-8

**OBJET :**

dans 2 immeubles reliés entre eux à usage mixte sur deux numéros de police ( n°4 et 8) composé d'un rez commercial et de 4 logements répartis aux étages, régulariser les modifications esthétiques en façade avant (châssis, impostes et caissons à volets), la modification du nombre de logements et la fermeture de balcons en façade arrière, aménager les combles et les annexer aux logements du deuxième étage, modifier la répartition des logements au sein des immeubles par l'ajout de 2 logements et rescinder les deux immeubles reliés en 2 entités indépendantes

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE :

dans le périmètre de protection de la place des Bienfaiteurs

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans 2 immeubles reliés entre eux à usage mixte sur deux numéros de police ( n°4 et 8) composés d'un rez commercial et de 4 logements répartis aux étages (2 au n°4 et 2 au n°8):
  - régulariser:
    - le changement d'affectation du commerce en logements ;
    - la modification du nombre de logements;
    - la couverture de balcons en façade arrière;
    - les modifications esthétiques en façade avant (châssis, impostes et caissons à volets, évacuation chaudière);
  - aménager les combles et les annexer aux logements du deuxième étage (n°4 et n°8);
  - modifier la répartition des logements au sein des immeubles par l'ajout de 2 logements de la manière suivante:
    - au n°4 : au rez-de-chaussée un studio, au 1<sup>er</sup> étage un studio, au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles un duplex 2 chambres;
    - au n°8 : au rez-de-chaussée et à l'entresol un duplex 2 chambres, au 1<sup>er</sup> étage un studio, au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles un duplex 2 chambres;
  - réaliser des modifications structurelles par la réalisation d'une nouvelle cage d'escalier, l'ouverture de baies, de murs porteurs, la suppression d'annexes arrières, de certains planchers et d'escaliers et la fermeture de trémies ;
  - rescinder les deux immeubles reliés en 2 entités indépendantes;

**PRÉAMBULE**

- 2) Vu le procès-verbal d'infractions urbanistiques du 21/08/2017 ;
- 3) Considérant que les photos annexées au dossier renseignent également la présence de couvertures de cours aux n°4 et 8 n'ayant pas été autorisées par permis d'urbanisme ;
- 4) Considérant que les plans de la demande montrent la couverture au niveau du n°4 mais pas au niveau du n°8 ;

## GABARITS

### Cour intérieure

- 5) Considérant que l'annexe arrière illégale au n°4 est supprimée ;
- 6) Considérant qu'au numéro 8, la cour est recouverte, que le plan parcellaire communal reprend la couverture de cour, que la demande n'en fait pas mention en situation existante mais qu'en situation projetée cela redevient une cour extérieure et qu'il s'agit d'une amélioration pour l'intérieur d'ilot et une aération bien utile de cet angle d'intérieur d'ilot très densément construit ;
- 7) Considérant que ces cours sont des espaces qui devraient être remis en pleine terre mais vu leur superficie réduite et leur situation dans l'angle de l'ilot fait qu'une dérogation pourrait être autorisée ;

## SCISSION DES DEUX IMMEUBLES

- 8) Considérant que la demande vise à rescinder les deux immeubles, qu'en ce sens la demande améliore la situation existante qui n'est pas optimale ;

### Travaux structurels

- 9) Considérant que la demande porte sur plusieurs travaux structurels dont la démolition de la dalle de sol et sur le creusement du sol sur 50 cm sur le rempiètement des fondations des murs mitoyens, la pose de nombreuses poutrelles, l'ébrasement de nombreuses baies intérieures et extérieures ;
- 10) Considérant que la demande porte sur la construction d'une nouvelle dalle isolée pour le rez-de-chaussée et de la cuisine bénéficiant de la hauteur réglementaire ;
- 11) Considérant que la fermeture des balcons aux 1er et 2e étages (côté n°8) par la pose d'un châssis et la construction d'un mur n'ont pas été autorisées par permis, que suite aux modifications ces espaces ont un éclairage naturel insuffisant et diminue l'habitabilité des pièces de vie concernées, qu'il y a lieu de supprimer les débarras et WC et de rétablir un balcon sur toute la longueur, ce qui améliorera indéniablement les espaces de vie ;
- 12) Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de fermeture de l'espace sous les balcons arrière au n°8 réalisé sans l'obtention d'un permis d'urbanisme;

## AU N°4

### Communs

- 13) Considérant qu'un local vélo est aménagé au n°4 au rez-de-chaussée, qu'il est facilement accessible depuis la voie publique;

### Studio 1 - rez-de-chaussée

- 14) Considérant que le studio du rez-de-chaussée ne possède pas une bonne habitabilité, qu'il n'est pas possible de mettre un canapé-lit tel que dessiné en plan, sur 2 m sans obstruer le passage vers l'arrière de l'immeuble, qu'il y a lieu de trouver une autre solution ou si ce n'est pas possible de fusionner le studio du rez-de-chaussée et celui du premier étage afin d'en faire un plus grand logement conforme ;

### Studio 2 - 1<sup>er</sup> étage

- 15) Considérant que le studio du 1<sup>er</sup> étage possède une bonne habitabilité ;

### Duplex - 2<sup>ème</sup> étage et toiture

- 16) Considérant que le duplex 2<sup>ème</sup> étage et toiture possède une bonne habitabilité ;
- 17) Considérant cependant que l'annexe du 1er étage n'est pas couverte par un permis d'urbanisme et est construite en infraction, que le maintien de l'annexe en vestiaire n'a pas lieu d'être et n'apporte rien au logement, que cet espace est à démolir pour permettre l'assainissement de l'intérieur d'ilot ;

## AU N°8

### Communs

- 18) Considérant qu'il y a l'ajout d'un 3<sup>ème</sup> logement au n°8, qu'il n'y a pas de local vélo en dérogation à l'article 13 titre II du RCU, qu'il y a lieu de placer un local vélo d'accès aisé depuis la voie publique ;
- 19) Considérant qu'un local compteur est aménagé au rez-de-chaussée et est accessible à tous les occupants, qu'il y a lieu de vérifier s'il répond aux exigences d'aménagement des concessionnaires vu son éloignement de la voie publique et son étroitesse ;

### Duplex rez-de-chaussée et entresol

- 20) Considérant que la toilette au rez-de-chaussée et le sas attenant réduisent l'apport en éclairage naturel de la salle à manger, ce qui en réduit son confort et son habitabilité ;
- 21) Considérant que la première chambre située à l'entresol fait 10,4 m<sup>2</sup> et pas 14,5 m<sup>2</sup> comme indiqué sur les plans, qu'elle est donc en dérogation à l'article 3, titre II du RRU, que cela n'est pas justifié ;
- 22) Considérant de plus que cette chambre a une hauteur sous-plafond de 2,23 m en dérogation à l'article 4 titre II du RCU, que la dérogation n'est pas justifiée ;
- 23) Considérant que la surface nette éclairante des 2 chambres est inférieure au 1/5<sup>ème</sup> de leur surface en dérogation à l'article 10, titre I du RRU, que la dérogation n'est pas justifiée ;
- 24) Considérant que ce logement ne possède pas de cave ni d'espace de rangement en dérogation à l'article 3, titre II du RCU ;
- 25) Considérant au vu des précédents arguments que cet appartement possède une habitabilité insuffisante ;

### Studio 1<sup>er</sup> étage

- 26) Considérant que la fermeture partielle du balcon n'a pas lieu d'être et réduit l'éclairage non conforme des pièces de vie en dérogation à l'article 10, titre II du RRU et qu'il y a lieu de rouvrir le balcon ;
- 27) Considérant qu'il n'y a pas de caves ou d'espaces de rangement en dérogation à l'article 3, titre II du RCU ;

### Duplex 2<sup>ème</sup> étage et toiture

- 28) Considérant que la porte d'entrée du duplex au 2<sup>ème</sup> étage et sous toiture se trouve devant l'escalier, que c'est potentiellement dangereux, qu'il serait préférable de déplacer la porte d'entrée sur la volée intermédiaire de l'escalier de manière à donner plus d'espace et à minimiser le risque de chute ;
- 29) Considérant que la régularisation de la fermeture partielle du balcon au deuxième étage n'améliore pas l'habitabilité du logement, entraînant un déficit en éclairage naturel en dérogation à l'article 10, titre II du RRU, qu'il convient de rouvrir le balcon et agrandir les surfaces vitrées sur les pièces de vie ;

### ESTHÉTIQUE DE LA FAÇADE AVANT

- 30) Considérant que la demande porte sur la modification du rez-de-chaussée commercial en logements ;
- 31) Considérant par contre que la façade commerciale d'origine munie de vitrines à simple division pour le n°4 et à double division pour le n° 8 avec des impostes divisées en petits bois a été remplacée par un ensemble de châssis à plusieurs divisions en pvc blanc avec une allège en panneau opaque ;
- 32) Considérant que si le changement d'affectation en tant que tel n'a aucune répercussion et est accepté favorablement, il n'en est pas de même pour la façade avant et les menuiseries du rez-de-chaussée, que celles-ci doivent traduire l'affectation de logement en offrant une intimité accrue aux occupants, qu'il y a lieu de reformuler une proposition de façade et de châssis qui soit en adéquation avec l'affectation envisagée ;
- 33) Considérant que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc au n°4 en façade avant, que les impostes vitrées ont été remplacées par des impostes opaques, que la demande vise à rétablir des impostes vitrées, que cela améliore l'esthétique de la façade ;
- 34) Considérant cependant qu'au n°8, les châssis d'origine en bois ont également été remplacés par des châssis en pvc blanc, que ces châssis ne respectent pas tout-à-fait le cintrage des baies, qu'il y a lieu lors du prochain changement de ces châssis de les remplacer par des châssis respectant le cintrage et les divisions d'origine ;
- 35) Considérant que les grilles du balcon au n°8 en fer forgé d'origine ont été remplacées par des barreaux droits à une date non identifiée, que l'administration n'a pas de traces de ce changement, qu'il semblerait que ces travaux datent du permis du 08/07/1930 modifiant la façade, qu'il y a lieu lors d'un futur remplacement des garde-corps de remettre un garde-corps en fer forgé galbé similaire à celui du n°4 ;
- 36) Considérant que la demande vise le placement de nouvelles fenêtres de toit en façade avant et que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
- 37) Considérant que la demande vise le maintien du caisson à volets de la porte d'entrée du n°4 en infraction, que cet élément enlaidit la façade et qu'il y a lieu de le retirer ;

### CONCLUSION

- 38) Considérant au vu des éléments présentés qu'il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble de manière à répondre aux remarques et d'éviter les demandes de dérogations ;

39) Considérant que le studio au n°4 du rez-de-chaussée pourrait recevoir une autre affectation qui soit conforme aux dispositions du PRAS (activité commerciale, profession libérale, cabinet médical, etc) ;

### SUIVI DES INFRACTIONS

40) Vu l'article 300 du CoBAT;

41) Considérant qu'il y a lieu de remettre les lieux en pristin état endéans les 6 mois ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

Abstention(s) : Néant

*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,*

William CHISHOLM, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*