

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Georges Raeymaekers, 59

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un magasin accessoire à l'activité productive et un logement) et un bâtiment arrière (une activité productive), régulariser les travaux de démolition, la réalisation de travaux structurels intérieurs, la construction d'une annexe au premier étage, la rehausse des murs mitoyens, le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en un bureau, le changement d'affectation du bâtiment arrière en extension du logement existant dans le bâtiment avant, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 2 unités) et d'une terrasse sur une toiture plate au premier étage, apporter des modifications à la façade à rue

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 19/11/2021 au 03/12/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

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 :

- la rehausse du mur litigieux sur plus de 3m obstrue la vue des voisins et prive ceux-ci de soleil et de luminosité, ce qui provoque une moins-value des habitations situées aux premiers étages,
- la présence d'une terrasse aussi vaste en hauteur engendre des nuisances sonores et provoque des vues intrusives depuis les étages,
- une remise en pristin état est réclamée pour le bien sis au 59 de la rue Georges Raeymaekers ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un magasin accessoire à l'activité productive et un logement) et un bâtiment arrière (une activité productive) :

- supprimer l'affectation activité productive, aménager un 2^{ème} logement,
- au sous-sol : aménager des caves privatives pour les logements et le bureau,
- au rez-de-chaussée : régulariser :
 - le changement d'affectation du commerce lié à l'activité productive de l'arrière bâtiment en un bureau,
 - la création d'une cour par la suppression de la toiture de la partie arrière de l'arrière-bâtiment,
 - la création d'un patio de 10 m²,
 - le changement d'affectation de l'arrière bâtiment en extension du logement existant duplex occupant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment avant,
 - la construction d'un escalier intérieur afin de lier ces niveaux ;
- au 1^{er} étage : régulariser :
 - la construction d'une annexe de +/- 17,5 m², en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit constructible), entraînant des rehausses des murs mitoyens de gauche et de droite, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - l'aménagement d'une terrasse qui avait été refusée dans une des conditions émises dans le permis d'urbanisme du 26 août 1997 ;
- aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : aménager un studio en duplex ;
- régulariser la modification de la façade avant par le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois de teinte noire et modifiant les divisions d'origine ;

- régulariser la modification de la porte d'entrée, en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) Titre I, art. 2 §7 ;

GENERALITES :

2. Vu que le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir le 19 avril 1929, visant à « construire une maison » ;
3. Vu que le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir le 20 juin 1933, visant à « construire une annexe » ;
4. Vu que le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir le 25 octobre 1934, visant à « surélever l'immeuble » ;
5. Vu que le bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme le 26 août 1997, contesté en recours et ayant abouti à un permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 décembre 1998 et visant à « couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée et réaliser une annexe avec terrasse accessible au niveau du 1^{er} étage » ;
6. Vu que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal daté du 11 juin 2010 et portant sur :
 - la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en un logement,
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage,
 - le changement de destination de l'ancienne cour en entrepôt de matériaux de construction,
 - pour le bâtiment arrière :
 - le changement de destination de l'activité productive (atelier) en bureau au rez-de-chaussée et un logement au 1^{er} étage,
 - l'installation d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés,
 - la rehausse du mur mitoyen gauche et droit et la construction d'une annexe de +/- 17,5 m² au 1^{er} étage en façade arrière ;
7. Vu la confirmation du 11 juillet 2016 attestant la répartition suivante :
 - un commerce accessoire à l'activité du bâtiment arrière et d'un logement,
 - une activité productive pour le bâtiment arrière ;
8. Vu que le bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 29 septembre 2020 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un magasin accessoire à l'activité productive et un logement) et un bâtiment arrière (une activité productive), régulariser la construction d'une annexe au premier étage, le changement d'affectation du bâtiment arrière en un logement, effectuer des travaux de démolitions (toiture à versants et patio), rehausser le bâtiment avant d'un étage, aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment avant (passer de 1 à 3) et une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage » ;
9. Vu que le bien a fait l'objet d'un second procès-verbal d'infraction urbanistique le 6 juin 2021 portant sur :
 - la modification du rez-de-chaussée du bâtiment avant : bureau en lieu et place de commerce lié à l'activité productive,
 - la modification de la destination de l'arrière bâtiment: logement (l'entièreté de l'arrière-bâtiment est aménagé en 1 unité de logement 3 chambres avec le 1^{er} étage du bâtiment avant) en lieu et place d'activité productive (avec atelier et bureau liés à l'activité productive),
 - la modification du nombre de logements aux étages du bâtiment avant : 2 unités de logements (1^{er} étage du bâtiment avant aménagé en 1 logement avec l'ensemble du bâtiment arrière + 1 logement duplex à l'étage mansardé et combles) en lieu et place d'1 autorisée au 1^{er} étage et étage mansardé (duplex),
 - la réalisation de travaux structurels au niveau du bâtiment arrière, par :
 - la création d'une trémie d'escalier avec placement d'un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
 - la création d'un patio intérieur (ouverture dans le bâtiment arrière) d'une superficie d'environ 10,5 m²,
 - l'élargissement de la baie vitrée de la pièce arrière de l'annexe au 1^{er} étage du bâtiment arrière,
 - la création d'une ouverture dans l'arrière bâtiment pour y aménager une cour,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, par le remplacement du châssis au niveau du rez-de-chaussée sans le respect des divisions et modèles des châssis d'origine et de la porte cochère,
 - le maintien des modifications suivantes :
 - le non-respect d'une des conditions du permis d'urbanisme du 26/08/1997, à savoir « rendre la terrasse du 1^{er} étage inaccessible » depuis l'annexe du 1^{er} étage autorisée par ce même permis,
 - la construction d'une annexe de +/- 17,5 m² au 1^{er} étage en façade arrière du bâtiment avant, côté mitoyen droit - (déjà mentionné dans le courrier d'avertissement du 23/08/2016) (voir photo n°7) entraînant :

- la rehausse du mur mitoyen gauche au niveau du 1^{er} étage en façade arrière: cette rehausse a été incluse dans la construction de l'annexe au niveau du 1^{er} étage et est déjà mentionnée dans le courrier d'avertissement du 23/08/2016),
- la rehausse du mur mitoyen droit au niveau du 1^{er} étage en façade arrière – cette rehausse a été incluse dans la construction de l'annexe au niveau du 1^{er} étage et est déjà mentionnée dans le courrier d'avertissement du 23/08/2016) ;

10. 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 ;

11. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer au plus tard dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme sollicité ;

AFFECTATIONS :

12. Considérant que la nouvelle répartition comprend un logement duplex, situé sur une partie du 1^{er} étage du bâtiment avant et en duplex dans le bâtiment arrière, et un 2^{ème} logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment avant ; que la partie avant du rez-de-chaussée (commerce accessoire à l'activité productive) est aménagée en bureau de 25 m² (local vélos/poussettes et hall d'entrée) ;

13. Considérant que la présente demande vise à supprimer la majorité des superficies liées à de l'activité productive de la parcelle au profit d'un logement supplémentaire, le duplex aux rez-de-chaussée (arrière) et 1^{er} étage ;

14. Considérant que ce changement d'affectation est une perte de mixité pour cette parcelle qui se situe en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

15. Considérant toutefois que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'une petite partie de cette activité productive en un bureau de 25 m² au rez-de-chaussée, en connexion directe avec la rue, ce qui offre un nouveau type de mixité sur la parcelle ;

16. Considérant que l'atelier de 16,5 m² aménagé dans le bâtiment arrière et faisant partie du duplex des rez-de-chaussée et 1^{er} étage doit être considéré comme superficie de logement et que, donc, l'activité productive est entièrement supprimée sur cette parcelle ;

17. Considérant que le logement duplex des rez-de-chaussée (arrière) et 1^{er} étage est conforme mais que, néanmoins et au vu de la configuration des lieux, les espaces de vie orientés sur le patio ne disposent pas d'un bon éclairage, ce qui nuit à l'habitabilité du logement ;

18. Considérant que le logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

19. Considérant cependant qu'un bureau est aménagé sous toiture et que cet espace est peu qualitatif (hauteur insuffisante) et que celui-ci doit être dénommé comme « local non-habitable » sur les plans ;

VOLUME :

20. Considérant que la construction de l'annexe de 17 m² au 1^{er} étage, ainsi que celle de murs de part et d'autre de la terrasse aménagée au 1^{er} étage, entraînent d'importantes rehausses des murs mitoyens de gauche et de droite, en dérogation au RRU ;

21. Considérant que la régularisation de la terrasse aménagée au 1^{er} étage apporte des nuisances pour les parcelles voisines car elle entraîne des vues droites sur celles-ci ;

22. Considérant, de plus, le non-respect d'une des conditions du permis d'urbanisme du 26 août 1997, à savoir « rendre la terrasse du 1^{er} étage inaccessible » depuis l'annexe du 1^{er} étage ; qu'il y a donc lieu de supprimer cette terrasse ainsi que toutes les rehausses de murs mitoyens construites sans autorisation ;

23. Considérant, au vu de ce qui précède, que la construction de l'annexe au 1^{er} étage nuit fortement à l'éclairage des parcelles voisines et que dès lors sa régularisation n'est pas acceptable ;

24. Considérant que le projet ne prévoit aucune amélioration au niveau de l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, de verduriser l'ensemble des toitures plates ;

25. Considérant qu'une travée du bâtiment arrière est démolie afin de créer un patio de 10 m² ;

26. Considérant que ce logement duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage dispose de deux espaces extérieurs (patio et cour) ; que, si la cour de 15 m² permet un apport en lumière naturelle, il n'en va pas de même les locaux donnant sur le patio de 10 m² dont la taille est insuffisante ;

27. Considérant que les pièces de vie de ce grand logement sont enclavées par des murs de +/- 6 à 7m de hauteur, ce qui n'assure pas un éclairage satisfaisant ;

FACADE AVANT:

28. Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement du châssis au niveau du rez-de-chaussée, sans le respect des divisions du châssis d'origine car comportant 4 divisions en lieu et place d'un vantail unique et une imposte ; que la nouvelle division est en dérogation au RCU et qu'elle ne s'accorde pas avec l'esthétique de la façade ;
29. Considérant que le remplacement des châssis au niveau du 1^{er} étage, sans le respect des proportions des châssis d'origine (diminution de la taille des impostes), est en dérogation au RCU et ne s'accorde pas avec l'esthétique de la façade ;
30. Considérant que le remplacement des châssis au niveau de l'étage mansardé, sans le respect des divisions et modèles des châssis d'origine du fait de la suppression des impostes et des petits-bois de tous les châssis ainsi que de celle de l'allège du châssis central, est en dérogation au RCU ; que, de plus, il appauvrit grandement l'esthétique de cette façade ;
31. Considérant que le remplacement de la porte cochère par une porte qui ne respecte pas le modèle de la porte d'origine (voir les plans d'archives) est en dérogation au RCU mais que cette nouvelle porte s'accorde avec l'esthétique de la façade ;
32. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande de régularisation du changement de tous les châssis est en dérogation au RCU car ils ne participent pas à la composition de la façade (pas de cohérence des châssis sur l'ensemble de la façade, perte des divisions d'origine) ;

PARTIES COMMUNES :

33. Considérant que l'entrée cochère peut accueillir le parquage de vélos et de poussettes pour un usage quotidien ;
34. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
35. Considérant que l'immeuble dispose d'un nombre suffisant de caves privatives ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- agrandir le patio au rez-de-chaussée ;
- supprimer l'accessibilité de la terrasse du 1^{er} étage et rabaisser toutes les rehausses des murs mitoyens faites sans autorisation ;
- supprimer l'annexe au 1^{er} étage et réaménager le logement conformément aux règlements urbanistiques en vigueur ;
- verduriser l'ensemble des toitures plates ;
- intégrer la superficie « atelier » en superficie accessoire au duplex du rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- pour le duplex des 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment avant, dénommer le bureau comme « local non-habitable » sur les plans ;
- remplacer tous les châssis afin de retrouver les divisions et le matériau d'origine (bois) ;
- entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et les terminer au plus tard dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme sollicité.

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*