

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Constitution, 21

OBJET :

dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser la réalisation d'annexes en façade arrière (sur 2 niveaux), l'extension d'un logement aux combles, la réalisation de travaux structurels et d'aménagement intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 10/03/2022 au 24/03/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser :
 - la réalisation d'annexes en façade arrière (sur 2 niveaux), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - (hauteur et profondeur),
 - l'extension d'un logement aux combles, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie - chambre 2) et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (perçement de baies au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage) et d'aménagement intérieurs, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie),
 - les modifications esthétiques en façade avant (modification de la baie de fenêtre d'origine du rez-de-chaussée : dimension et divisions) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 21 janvier 1947 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu que l'exhaussement du 3^{ème} étage n'a jamais été réalisé ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 décembre 2005 suite à la demande visant à « construire des annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage » ;
5. Vu la confirmation du 21 juin 2018 attestant l'existence de trois logements, répartis à chaque étage de l'immeuble avec sous-sol et combles accessoires aux logements ;
6. Vu la mise en demeure du 19 juin 2020 portant sur :
 - la construction d'annexes en façade arrière,
 - la réalisation de travaux structurels,
 - l'extension d'un logement (non-conforme) dans les combles,
 - la modification des logements existants (non conformes),
 - les modifications de la façade avant, le placement d'un auvent ;
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 qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
9. Considérant que les annexes réalisées au rez-de-chaussée (salle de bain) et au 1^{er} étage (chambre et salle de bain) sont réalisées hors gabarits admissibles puisque l'emprise de la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits de l'immeuble voisin le plus profond (côté droit) ;
10. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée améliore les conditions d'habitabilité du logement existant au même niveau et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;

11. Considérant par contre que les annexes réalisées au 1^{er} étage, en vue d'agrandir le logement existant, densifient fortement cet îlot déjà densément construit ;
12. Considérant de plus que le logement ainsi étendu est non-conforme aux normes d'habitabilités puisque la nouvelle chambre ne répond pas aux exigences minimales de superficie ; que toute construction supplémentaire en dérogation n'est pas justifiable ;
13. Considérant que des travaux structurels ont été réalisés au rez-de-chaussée ; que la baie séparant le séjour et la cuisine a été élargie afin de tendre vers les normes d'habitabilité actuelles ;
14. Considérant que ce logement reste non-conforme mais que les dérogations sont existantes (superficies minimales séjour et chambre) et que le projet améliore le logement concerné ;
15. Considérant que le logement du 1^{er} étage est agrandi afin d'offrir une chambre supplémentaire et une salle de bain ;
16. Considérant, comme déjà précité, que les dérogations en termes de volumétrie sont trop importantes et ne permettent pas de répondre aux exigences actuelles ;
17. Considérant dès lors qu'il serait préférable de maintenir le volume existant et un logement de type « studio » à ce niveau ;
18. Considérant que le logement du 2^{ème} étage est étendu dans les combles et que cela permet d'offrir un logement plus grand au sein de l'immeuble ;
19. Considérant que deux chambres et une salle de bain prennent place sous combles ; que la petite chambre a une superficie légèrement inférieure à la superficie minimale exigée (8,4 m² au lieu de 9 m²) mais que cela est acceptable au vu de la nette amélioration que cela apporte au logement existant ;
20. Considérant que le balcon du 2^{ème} étage a également été fermé afin de garantir un accès au WC depuis l'intérieur mais que la porte du WC ne figure pas sur les plans et qu'il y a lieu de la maintenir ;
21. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave ou au grenier et que les compteurs sont accessibles à tous les logements ;
22. Considérant que les éléments en pierre bleue, qui avaient été peints en situation de fait (situation infractionnelle), sont restaurés dans leur état d'origine ;
23. Considérant que la fenêtre du rez-de-chaussée a été modifiée ; que la hauteur de celle-ci a été rabaissée et qu'elle est divisée en deux ;
24. Considérant que cette modification réduit la superficie éclairante du séjour mais qu'une baie vitrée existe côté cour, ce qui permet de maintenir un éclairage suffisant dans cet espace ;
25. Considérant que la baie ainsi modifiée s'intègre correctement à la façade et que sa division permet une ouverture du châssis facilitant l'aération des locaux de séjour ainsi que les déménagements ;
26. Considérant que la porte d'origine, en bois, est maintenue ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer les annexes réalisées en infraction au 1^{er} étage ;
- ajouter une porte au WC du 2^{ème} étage ;
- prévoir des ferronneries pour le soupirail du sous-sol en façade avant ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

Abstention : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*