

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Consolation, 66-68

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité la rehausse de toiture, la lucarne et la fermeture de la cour du bâtiment arrière, la rehausse du mur mitoyen droit et les modifications apportées à la façade à rue du bâtiment avant, construire des annexes en extension de la façade principale arrière du bâtiment avant, modifier le volume annexe existant afin d'y implanter des terrasses à chaque niveau, construire une lucarne en façade arrière et deux lucarnes en façade à rue, réaliser des travaux structurels, ajouter un logement dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq logements) et modifier l'aménagement des logements existants

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-
du 10/03/2023 au 24/03/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

1

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 :

- une contestation est émise sur l'augmentation du mur mitoyen au 3^{ème} étage ainsi que sur l'ajout d'une terrasse sur le toit ;
 - une opposition est émise sur l'augmentation des volumes des combles en surélevant le milieu du toit côté rue et du côté jardin car la hauteur des combles est déjà surélevée et cela aurait un impact sur la cheminée des voisins ;
 - une objection est également émise sur la terrasse qui va être ajoutée ;
 - l'inclinaison et l'augmentation du toit et de la fenêtre du bâtiment arrière, au niveau de l'atelier, ne sont pas tolérables ;
 - le rétablissement de la situation de droit est demandé afin de ne pas entraver l'intimité ;
 - l'ensemble des points énumérés engendrera une perte d'ensoleillement et de luminosité naturelle ;
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
- mettre en conformité :
 - la rehausse de toiture, la lucarne et la fermeture de la cour du bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de construction mitoyenne),
 - la rehausse du mur mitoyen de droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - les modifications apportées à la façade à rue du bâtiment avant,
 - construire des annexes en extension de la façade principale arrière du bâtiment avant,
 - modifier le volume annexe existant afin d'y implanter des terrasses à chaque niveau, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (hauteur et profondeur de construction mitoyenne),
 - construire une lucarne en façade arrière et deux lucarnes en façade à rue,
 - réaliser des travaux structurels,
 - ajouter un logement dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq unités), en dérogation aux art. 3 et 17 du Titre II du RRU et aux art. 3 et 13 du Titre II du RCU,
 - modifier l'aménagement des logements existants ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mai 1925 visant à « construire un atelier » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 octobre 1926 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 avril 1928 visant à « effectuer des transformations » ;
5. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 17 mars 2009, délivré pour une durée de 15 ans et visant à « exploiter un garage d'entretien » ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 août 2022 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), construire des annexes en extension de la façade principale arrière du bâtiment avant, modifier le volume annexe existant afin d'y implanter des terrasses à chaque niveau, construire une lucarne en façade arrière et deux lucarnes en façade à rue, mettre en conformité la rehausse de toiture et la lucarne du bâtiment arrière, réaliser des travaux structurels, ajouter un logement dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq logements), modifier les logements existants et mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade à rue » ;
7. Considérant que cette décision repose sur le non-respect des conditions émises par la Commission de concertation et le Collège des Bourgmestre dans le cadre de l'instruction de cette demande, le demandeur n'ayant pas introduits les plans modifiés sollicités en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
8. Considérant que ces conditions étaient les suivantes :
 - supprimer la terrasse située au bout du volume annexe latéral du 3^{ème} étage,
 - supprimer les terrasses d'angle, superposées à l'escalier du rez-de-chaussée et l'agrandissement de la toiture existante du bâtiment principal (située au-dessus des balcons d'angle),
 - réduire la terrasse accessible depuis le nouveau logement sous combles, proposer un aménagement conforme au Code civil et verduriser les parties inaccessibles de la toiture plate,
 - reculer les lucarnes en façade avant dans le pan de la toiture,
 - abaisser le mur mitoyen de gauche au niveau du jardin à une hauteur de 3 m maximum,
 - supprimer le volume illicite située en partie gauche du bâtiment arrière,
 - proposer un espace pour les vélos permettant le parking de minimum un vélo par chambre à coucher,
 - maintenir une citerne de récupération des eaux de pluie,
 - fournir la preuve d'introduction d'une reconnaissance d'état du sol auprès de Bruxelles Environnement,
 - en façade avant, maintenir dans les impostes des étages supérieurs les petits-bois du 1^{er} au 3^{ème} étage ;
9. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
10. Vu la confirmation d'affectation du 30 mars 2017, attestant de l'existence de quatre logements dans le bâtiment avant (un logement par étage avec sous-sol et combles accessoires) et d'une activité productive dans le bâtiment arrière ;
11. Considérant que la présente demande vise à répondre en partie aux remarques formulées dans le cadre de l'instruction de la demande ayant conduit au refus de permis d'urbanisme susvisé ;

Volumes :

12. Considérant que le projet vise à mettre en conformité des volumes au sein bâtiment arrière ; que la toiture est plus haute que celle reprise dans les plans d'archives (36 cm) ; que la lucarne a été construite du côté opposé à celui repris sur les plans et qu'un volume supplémentaire a été ajouté en partie gauche du bâtiment au niveau du 1^{er} étage ;
13. Considérant toutefois que, bien que cette toiture soit rehaussée en dérogation à la réglementation applicable (hauteur du bâtiment), cette situation ainsi que l'emplacement de la lucarne semblent dater de la construction-même du bâtiment ; que les transformations sont minimales et, que dès lors, la mise en conformité est acceptable ;
14. Considérant que le volume illicite à gauche du bâtiment arrière est abaissé (suppression de deux étages) ; que le mur mitoyen (en fond de parcelle du n° 64) mesure alors 3,74 m ;
15. Considérant que le projet prévoit de conserver la terrasse située au bout du volume annexe latéral au 3^{ème} étage ; qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen (côté gauche) à une hauteur de 3,20 m ;
16. Considérant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume ne s'inscrit pas dans un gabarit autorisable ; que la rehausse nuit à l'ensoleillement de la parcelle voisine et que, dès lors, la dérogation ne se justifie pas ;

17. Considérant que les deux lucarnes en toiture avant sont en retrait du pan de la toiture ;
18. Considérant que le mur mitoyen de gauche, au niveau du jardin, est rabaissé à une hauteur de 2,50 m ;
19. Considérant que le mur mitoyen de droite a été rehaussé et mesure +/- 4 m de hauteur, ce qui déroge aux règlements d'urbanismes en vigueur (matériaux et dépassements en profondeur et hauteur) ;
20. Considérant que cette rehausse est motivée par le fait qu'une entrée de parking se situe sur la parcelle voisine (n° 70) ; que, toutefois, une hauteur de 3 m semble suffisante et qu'il convient de réaliser la rehausse avec des matériaux conformes à l'art. 29 du Titre I du RCU;

Terrasses :

21. Considérant que la nouvelle demande prévoit de supprimer les terrasses d'angle, superposées à l'escalier du rez-de-chaussée, et l'agrandissement de la toiture existante du bâtiment principal (située au-dessus des balcons d'angle) ;
22. Considérant que, pour la terrasse située au 3^{ème} étage, la rehausse de mitoyens n'est pas autorisable ; que, par ailleurs, le garde-corps déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et que, dès lors, il y a lieu de la supprimer ;
23. Considérant que la terrasse accessible depuis le nouveau logement dans les comble est réduite en gabarit ; qu'elle déroge toutefois aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur en ce que le garde-corps dépasse le profil mitoyen le plus haut ; que, cependant, ce volume ne crée pas de nuisances pour l'immeuble avoisinant ; que la terrasse est conforme au Code civil et que, dès lors, une dérogation est acceptable ;
24. Considérant par ailleurs que la partie inaccessible de la toiture est végétalisée mais que le type d'aménagement prévu n'est pas précisé sur les plans ;

Espaces communs :

25. Considérant qu'il est prévu de créer dix-huit emplacements de stationnement vélo, dont huit situés au sous-sol du bâtiment avant et dix au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
26. Considérant que leur accessibilité n'est pas qualitative, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que la demande de dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de remédier à cette situation en suivant les recommandations du « *Vademécum vélo (n° 7)* » édité par Bruxelles Mobilité ;
27. Considérant qu'il y a également lieu de prévoir un emplacement vélo par chambre et 2m² par vélo ;
28. Considérant qu'un des logements ne dispose pas de cave privative au sous-sol et que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, au vu de la création d'un logement supplémentaire, il convient bien de créer une cave privative pour chaque logement (soit cinq caves au total) et que, dès lors, la dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Façade avant:

29. Considérant que les petits-bois situés au niveau des impostes aux étages supérieurs (1^{er} au 3^{ème}) sont maintenus en façade avant ;
30. Considérant que le projet vise à remplacer la porte de garage en façade avant par une porte en aluminium thermolaqué ton gris moyen ; que le choix de ce matériau appauvrit l'esthétique de la façade avant ;
31. Considérant, pour rappel, que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et que, dès lors, toute modification apportée à la façade avant doit tendre vers une amélioration esthétique et contribuer au respect des éléments d'origines ;
32. Considérant par conséquent qu'il convient de conserver une porte en bois qui se rapproche du modèle d'origine, tel que figurant sur les photos fournies ;

Environnement :

33. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0+2 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle potentiellement polluée et parcelle légèrement polluée sans risque) étant donné l'activité productive qui s'y déroule ; que l'article 13 § 4 de l'Ordonnance régionale dite « Sols pollués » stipule qu'« *une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m² sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0, impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis* » ;
34. Considérant que, étant donné la création de zones de pleine terre sur environ 30 m² dans le cadre du projet, l'introduction d'une reconnaissance d'état du sol s'avère donc indispensable ;
35. Considérant que le document fourni concernant le sol ne constitue ni une preuve d'introduction d'une reconnaissance de l'état du sol auprès de Bruxelles Environnement ni un document d'engagement à réaliser ce

type d'étude ; considérant par conséquent que ce document n'est pas conforme à ce qui est attendu et qu'il convient de remédier à cette situation ;

36. Considérant qu'il est prévu de maintenir une citerne de récupération des eaux pluviales au niveau de l'entrée de garage au rez-de-chaussée ;
37. Considérant toutefois que les informations concernant la mise en service de cette citerne sont lacunaires et qu'il convient d'indiquer, tant sur les plans finaux que dans l'annexe 1, sa capacité et son emplacement précis ; qu'il y a également lieu de connecter celle-ci aux sanitaires afin d'en optimiser l'usage ;
38. Considérant que les plans indiquent l'aménagement d'une entrée de garage vers le bâtiment arrière ; que, toutefois, les informations concernant la création de places de parking dans le bâtiment arrière sont lacunaires et qu'il convient donc de clarifier la situation ;
39. Considérant que la construction des locaux est antérieure au 1^{er} octobre 1998 ; que le bâtiment concerné est donc susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
40. Considérant que, les travaux projetés concernent la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;
41. Considérant que l'activité productive prévue est à ce stade inconnue et que celle-ci pourrait constituer une installation soumise à permis d'environnement ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la terrasse située au bout du volume annexe latéral du 3^{ème} étage ;
- prévoir un mur mitoyen côté droit qui soit conforme aux règlements d'urbanisme et qui mesure au maximum 3 m de hauteur ;
- prévoir une cave privative pour tous les logements du bâtiment avant ;
- conserver une porte de garage en bois plus respectueuse des caractéristiques architecturales d'origine ;
- prévoir un espace indépendant et avec un accès aisé pour le stationnement vélo, conformément au « *Vadémécum vélo* » édité par Bruxelles Mobilité ;
- prévoir un emplacement vélo par chambre et 2m² par vélo ;
- fournir une preuve d'introduction de reconnaissance de l'état du sol (RES) ou une dispense éventuelle ;
- prévoir la mise en service de la citerne de récupération des eaux pluviales pour les sanitaires et indiquer sa capacité ainsi que son emplacement précis sur les plans finaux (coupe et plan) et dans l'annexe 1 ;
- préciser, en plan et en coupe, le type de toiture verdurisée prévu.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Nico DESWAEF, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*