

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Joseph Coosemans, 6 - 8

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), régulariser la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs, réaménager le bâtiment existant, modifier l'aspect esthétique des façades

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - régulariser la construction d'une annexe à l'arrière du bâtiment d'une surface $\pm 8\text{m}^2$ (aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages), en dérogation :
 - aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur des $\frac{3}{4}$ du terrain et hauteur),
 - aux arts. 13 et 39 du Titre I du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardins) ;
 - mettre en conformité, la réalisation de travaux structurels intérieurs (élargissement d'une ouverture de mur intérieur à chaque étage),
 - réaménager le bâtiment existant (cloisonnement aux étages), en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie minimale et espace pour rangement),
 - modifier l'aspect esthétique de la façade avant (teinte des châssis, suppression de la couverture en PVC de la corniche) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1904 visant à "construire une maison" ;
3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 13 janvier 2004 visant à "construire une annexe aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, installer un logement supplémentaire et modifier la corniche en façade avant" ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

5. Vu la confirmation du 25 novembre 2022 attestant de l'existence :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : un commerce,
 - aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
6. Vu le procès-verbal du 8 juillet 2007 et la mise en demeure 24 juillet 2007 portant sur le maintien des infractions constatées par le procès-verbal du 6 novembre 2000 et malgré le refus de permis d'urbanisme du 13 janvier 2004, à savoir :
 - la construction d'annexes à l'arrière du bâtiment sur une surface de $\pm 8\text{m}^2$ (aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages),
 - la modification en façade avant (corniche habillée d'un PVC blanc),

- l'installation d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée (3 logements en lieu et place des 2 autorisés)
7. Vu l'article 192 du 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 de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois ;

SITUATION PROJETÉE :

9. Considérant que la demande vise à régulariser les différentes annexes illicites, et l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles, que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée: un commerce,
 - au 1^{er} étage : un studio,
 - aux 2^{ème} étages/combles : un duplex de 2 chambres ;
10. Considérant que le bien se situe sur une parcelle de petite surface 83m² ;
11. Considérant que la demande vise à régulariser l'annexe construite en partie arrière sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré afin d'aménager respectivement un local vélos/poussettes et une cave pour le studio du 1^{er} étage ;
12. Considérant qu'elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur, en termes de hauteur et de profondeur en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
13. Considérant de plus, qu'elle s'étend sur un espace extérieur qui est certes exigu mais qui reste un espace de respiration nécessaire ; qu'elle imperméabilise la zone de cours et jardin sur plus de 50% de sa surface, ce qui déroge au RCU et au RRU ;
14. Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS relative aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée, la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et que les dérogations ne peuvent dès lors pas être acceptées ;
15. Considérant de plus, que de par son volume (3,64m de profondeur sur 5,15m), du cumul de la rehausse du mitoyen droit (n°10), et de l'annexe du 2^{ème} étage, il en résulte une hauteur totale de 8.2m ; qu'une telle intervention impacte négativement l'ensoleillement des parcelles voisines ;
16. Considérant que le bâtiment est proche d'un angle fortement bâti ; que ces interventions accentuent encore plus cette situation, ce qui est inacceptable ;
17. Considérant que l'annexe de droite (entresol / 2^{ème} étage) est agrandie également sans permis d'urbanisme du côté gauche sur une largeur de 1,2m afin d'accueillir un vestiaire et que ce volume, bien que non-inscrit dans les gabarits autorisables, ne génère pas de nuisance sur le voisinage ; par conséquent que la dérogation peut être accordée ;
18. Considérant qu'à l'avant, le bâtiment dispose de deux entrées bien distinctes, séparées au niveau du rez-de-chaussée, ce qui améliore son fonctionnement ;
19. Considérant que le rez-de-chaussée accueille le commerce en connexion avec l'espace extérieur (jardin) ;
20. Considérant que pour préserver la quiétude en intérieur d'îlot, la zone de cours et jardins ne peut être accessible depuis le commerce (prescription 2.5 §1 du PRAS) ;
21. Considérant qu'au 1^{er} étage, l'ouverture du mur intérieur est élargie, ce qui favorise l'effet traversant et par conséquent le confort du studio ;
22. Considérant que le logement du 2^{ème} est étendu dans les combles afin d'aménager un duplex de 2 chambres ;
23. Considérant que des travaux du même type sont réalisés afin de disposer d'un espace de vie traversant ;
24. Considérant que la cuisine en partie avant ne dispose pas d'une superficie suffisante (5m² au lieu de 8m²), en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur et qu'il y a lieu d'agrandir cet espace en l'intégrant au living ;
25. Considérant que les combles accueillent 2 chambres et une salle de bain, que la chambre en partie arrière ne présente pas une surface minimale de 14m² (13,06m²), que ce déficit ne nuit pas à son habitabilité permettant une mixité de types de logements, que dès lors la dérogation peut être accordée ;

COMMUNS :

26. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé ;
27. Considérant qu'au sous-sol, une cave 14,6m² est prévue pour le duplex, et un local poubelles de 17,2m², ce qui est disproportionné et non conforme et qu'il y a lieu de revoir son aménagement afin de répondre aux besoins des 3 unités ;

28. Considérant que face à l'entrée des caves, dans l'annexe illicite du rez-de-chaussée, un local vélos/poussettes est prévu, mais celui-ci n'est ni adéquat ni facile d'accès, du fait de l'étroitesse du hall d'entrée (0,94cm) et de chicanes, ce qui le rend impraticable;

FAÇADES :

29. Considérant qu'au niveau de la façade arrière, les annexes créées alourdissent la composition architecturale de celle-ci, et empêchent tout apport de lumière naturelle par leurs côtés aveugles ;
30. Considérant qu'au niveau de la façade avant, l'habillage en PVC de la corniche est retiré, afin de retrouver son aspect d'origine (bois), et qu'il est prévu de la peindre en bleu, de même que les châssis des étages supérieurs, que ce choix de couleur est acceptable ;
31. Considérant qu'au rez-de-chaussée, le changement des ouvertures bois en châssis PVC dévalorise l'aspect esthétique et dès lors celui-ci n'est pas autorisable sur ce style de bâtiment ;
32. Considérant par ailleurs, que les deux portes d'entrée sont de teintes différentes (blanche et bleue), que la vitrine est blanche et qu'afin de préserver une cohérence de couleur au niveau de la façade, il y a lieu de les unifier (teinte bleue) ;
33. Considérant qu'au 1^{er} étage, le garde-corps est modifié sans respecter le dessin d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
34. Considérant que toutes ces modifications appauvrissent les qualités de la façade et qu'il y a lieu de maintenir ces éléments en bois « de teinte bleue » afin de respecter l'aspect d'origine de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- supprimer les annexes illicites du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- pour le logement du 2^{ème} étage/combles : agrandir l'espace cuisine en l'intégrant au séjour ;
- revoir l'aménagement du sous-sol afin de répondre aux besoins (espaces de rangement) des 3 unités (commerce et 2 logements) ;
- prévoir au rez-de-chaussée les deux portes d'accès ainsi que la devanture commerciale en bois (en respectant le dessin d'origine), de couleur bleue, identique à celle des étages supérieurs et de la corniche ;
- prévoir au 1^{er} étage un garde-corps s'inspirant du dessin d'origine ;
- prévoir pour la zone de cours et jardins une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois ;

Abstention(s) : -

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*