

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023

DEMANDEUR :**LIEU :** Rue du Pavillon 77**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, aménager 2 logements supplémentaires, modifier l'esthétique de la façade à rue, régulariser l'annexe arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 01/09/2023 au 15/09/2023**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 2 logements:
 - aménager 2 logements supplémentaires en dérogation aux articles 3 du titre II du RCU et 10 du titre II du RRU,
 - modifier l'esthétique de la façade à rue,
 - régulariser l'annexe arrière en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et 9 titre I du RCU ;

Historique permis

- 2) Vu l'autorisation visant à "construire une maison" du 1^{er} avril 1887;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'immeuble" du 13 mai 1941;
- 4) Vu les renseignements urbanistiques du 27 avril 2021 confirmant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale qui sont, sauf preuve du contraire, les suivantes : Entièrement du bâtiment : 2 logements;
- 5) Vu l'affectation licite du bien au jour d'aujourd'hui comme immeuble de 2 logements;
- 6) Vu le plan parcellaire communal reprenant une annexe arrière sur un niveau (rez-de-chaussée) allant jusqu'à une profondeur de 4 m depuis le plan de la façade arrière ainsi que de la présence d'un hangar en fond de parcelle ;

Historique infractions

- 7) Vu le constat d'infraction (références communales : INF/2016*436=211/077, n° de notice du parquet : BR66.97.269/16 et n° NOVA : INFC/590209), dressé le 18 janvier 2016, ayant pour objet :
 - La modification du nombre de logements : 5 logements en lieu et place de 2. Les logements actuels sont répartis comme suit :
 - un logement en cave (non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel)
 - un logement au rez-de-chaussée
 - un logement au 1er
 - un logement au 2ème
 - un logement dans les combles (non conforme au Règlement régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond) ;
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - la modification du galbe des châssis d'origine
 - la modification du châssis central du 1er étage : imposte de dimension différente des autres
 - la modification de la porte d'entrée (totalement différente de celle d'origine)
 - le placement de caissons à volet au niveau des deux fenêtres du rez-de-chaussée ;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, la construction d'annexes couvrant la zone de cour et jardin sur +/- 57m² ; sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- 8) Vu la mise en demeure établie en date du 26 janvier 2016 pour les infractions reprises dans le constat d'infraction du 18 janvier 2016 ainsi que pour l'infraction suivante :
 - La construction d'un auvent en fond de parcelle sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- 9) Vu la mise en demeure établie en date du 4 août 2017 pour les infractions reprises dans le constat d'infraction du 18 janvier 2016 ainsi que pour l'infraction suivante :
 - L'ajout d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée arrière sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- 10) Vu l'arrêté du Bourgmestre établi en date du 24 juillet 2020;
- 11) Vu l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du sous-sol en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 12 avril 2021;
- 12) Vu l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du rez-de-chaussée arrière en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 23 juin 2017 et confirmée le 12 avril 2021;
- 13) Vu la mise en demeure établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 12 avril 2021 pour le logement du 3^{ème} étage, chambre sous combles ;
- 14) 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 ;
- 15) Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme et les terminer dans les 12 mois ;

Communs

- 16) Considérant que chaque logement bénéficie d'espaces de rangement ;
- 17) Considérant que les compteurs sont accessibles depuis les communs ;
- 18) Considérant qu'un grand local vélo est réalisé au rez-de-chaussée et facilement accessible depuis la voie publique ;
- 19) Considérant toutefois que le local est prévu pour un usage mixte vélo/poussette/poubelles ; qu'il serait souhaitable de distinguer le stockage des poubelles du local vélo/poussette afin de garantir le bon usage et la salubrité de ces locaux ;

Volumétrie

- 20) Considérant qu'une annexe au rez-de-chaussée (à l'arrière) a été réalisée sans l'octroi d'un permis d'urbanisme ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de profondeur et de hauteur ; qu'elle dépasse l'immeuble voisin le plus profond de plus de 3m (4,21 m) ;
- 21) Considérant que selon la prescription générale 0.6. du PRAS dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- 22) Considérant que conformément au Plan de Gestion de l'Eau, il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
- 23) Considérant que la toiture plate n'est pas végétalisée ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
- 24) Considérant au vu de ce qui précède que les dérogations en terme de volumétrie sont trop importantes ; que le volume a un impact très conséquent en intérieur d'îlot ; qu'il imperméabilise une très grande partie de la parcelle et que cela ne se justifie pas et n'est donc pas acceptable ;

Habitabilité

- 25) Considérant que les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage sont conformes ;
- 26) Considérant que le logement de 2 chambres en toiture ne bénéficie pas de bonnes conditions d'habitabilité, qu'une loggia est réalisée donnant sur la cuisine, que toutefois les autres locaux habitables à séjour prolongé ne bénéficient que d'éclairage venant de fenêtres de toits et pas de vues droites ; que par ailleurs, la chambre et le séjour sont en déficit d'éclairage en dérogation à l'article 10, titre II du RRU ; que de plus, le séjour mesure seulement 15,4 m² si l'on déduit l'escalier vers les combles, et ce en dérogation à l'article 3, titre II du RCU; que le salon ne bénéficie pas de conditions d'habitabilité suffisante pour un séjour prolongé qualitatif ;
- 27) Considérant au vu de ce qui précède qu'un logement duplex avec le deuxième étage serait plus approprié ;

Zone de cours et jardins

- 28) Considérant au vu des photographies reçues, qu'un auvent ou un pavillon est installé en fond de jardin ; que toutefois l'objet de la demande ne reprend pas ce pavillon ; que celui-ci n'a pas été construit suivant les règles de l'art, que la couverture semble être en bâches plastiques ;
- 29) Considérant que le demandeur a affirmé en séance que cet auvent serait démoli ;

Façade arrière

- 30) Considérant que la façade arrière est modifiée, que des loggias sont créées à tous les étages du côté droit de la façade, que des baies de fenêtres sont agrandies sur tous les étages du côté gauche ;
- 31) Considérant que ces loggias apportent l'accès à un espace privatif extérieur depuis les cuisines ; que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ;

Façade à rue

- 32) Considérant que la demande vise à mettre en conformité certaines modifications faites en façade à rue par : le remplacement de la porte cochère d'origine en bois par un ensemble en pvc brun, le remplacement des châssis en pvc blanc installés en infraction par de nouveaux châssis en bois brun, la suppression des caissons à volets au rez-de-chaussée, la remise en état de la nouvelle corniche et la pose d'un nouvel enduit ;
- 33) Considérant que le remplacement des châssis par des châssis en bois brun améliore l'esthétique de la façade ;
- 34) Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de placer des châssis en bois moulurés et une porte fenêtre avec allège opaque donnant sur le balcon afin de respecter l'aspect patrimonial de la façade ;
- 35) Considérant que la demande vise à remplacer la porte-cochère en pvc brun posée en infraction et ne respectant pas l'esthétique néoclassique de la façade par une nouvelle double porte en pvc brun imitation bois ; que cette nouvelle double porte respecte mieux l'esthétique de la façade par une finition moulurée et des impostes alignées aux châssis du rez-de-chaussée ;
- 36) Considérant que l'enduit de la façade est en très mauvais état ; que la demande vise à refaire un enduisage ;
- 37) Considérant que les caissons à volets bruns installés en infraction sont retirés ;

AVIS DEFAVORABLE unanime (en l'absence de la représentante de B.U.P. – direction Urbanisme).

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

(s) M. Frédéric NIMAL, Président ; Mmes Catherine DE GREEF et Seden TIELEMANS et M. Pierre SERVAIS, membres ;
(s) M. Guy VAN REEPINGEN, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Frédéric NIMAL

Guy VAN REEPINGEN

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*