

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Auguste Reyers, 201-203**OBJET :** dans un immeuble de neuf logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage et les modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zones mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un immeuble de neuf logements, mettre en conformité :
 - l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage en façade avant,
 - les modifications en façade avant par le placement d'un garde-corps au 4^{ème} étage, le changement des châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade), le placement de ferronneries au rez-de-chaussée et de deux grilles de ventilation aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation à l'art. 31 du titre I du RCU (systèmes de ventilation à usage domestique) et la suppression du bardage en bois en façade avant au 4^{ème} étage ;

PRÉAMBULE**Au n° 203 :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 décembre 1927 visant à « [construire une] maison » ;

Au n° 201 :

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1936 visant à « bâtir une maison » ;
4. Vu le permis de bâtir du 15 avril 1980 visant à « peindre la façade principale ;

Aux n° 201 et 203 :

5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 25 octobre 2016 suite à la demande visant à « transformer deux maisons mitoyennes de chacune 3 logements en un immeuble à appartement de 9 logements » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 2 août 2018 visant à « transformer 2 maisons mitoyennes de chacune 3 logements en un immeuble à appartements de 9 logements » ;
7. Vu l'avertissement du 3 février 2023 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme du 2 août 2018, à savoir :
 - la non-réalisation de la toiture végétalisée sur la toiture plate au 4^{ème} étage en façade avant,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la pose de deux grilles de ventilation aux 1^{er} et 2^{ème} étages et par le placement de châssis sans respect du dessin au 1^{er} étage ;
8. Considérant que la présente demande ne modifie pas le nombre et la répartition des logements au sein de l'immeuble ;

SITUATION PROJETÉE :**Terrasse :**

9. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 4^{ème} étage en lieu et place d'une toiture végétalisée (+/- 32m²), sur toute la largeur de la façade avant, et qu'un garde-corps est placé en bout de terrasse ;
10. Considérant que le garde-corps proposé s'intègre au style architectural de la façade, tout en restant discret et sobre ;
11. Considérant qu'afin de respecter le Code Civil, un retrait latéral de 2 m à partir du mitoyen gauche est réalisé ;
12. Considérant cependant que le logement concerné bénéficie déjà d'un espace extérieur en façade arrière ;

13. Considérant que dans le permis d'urbanisme précédant, il était demandé de prévoir des volumes de temporisation des eaux pluviales ;
14. Considérant que les citernes de récupération des eaux pluviales ne constituent pas un dispositif de temporisation ;
15. Considérant que la suppression de la toiture végétalisée diminue encore la capacité de temporisation des eaux pluviales sur la parcelle et que cela n'est pas acceptable ;

Façade avant :

16. Vu que ces immeubles (maisons bourgeoises modernistes) construits en 1927 (n° 203) et en 1936 (n° 201) sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
17. Considérant que, en situation projetée, des grilles en ferronnerie sont placées devant les châssis du rez-de-chaussée et que celles-ci s'intègrent à l'esthétique du bâtiment ;
18. Considérant que les châssis au rez-de-chaussée au n°201 ne correspondent pas au dessin d'origine en ce que l'imposte est supprimée, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que toutefois, la combinaison des châssis et des ferronneries s'intègre à l'aspect architectural de la façade ; que dès lors ce changement est acceptable ;
19. Considérant que les châssis au 1^{er} étage ne correspondent pas non plus au dessin d'origine en ce que les divisions ont été modifiées ;
20. Considérant en effet que ces châssis ont été « retournés » par rapport à la situation licite ; qu'ils ne disposent donc plus d'impostes mais se composent uniquement d'allèges dans leur partie basse ;
21. Considérant que cela permet d'éviter les risques de chutes lorsque les châssis sont ouverts puisque la hauteur d'allège est faible (0,26 m et 0,54 m) mais que, cependant, cela ne correspond pas à la typologie d'origine et que cela rompt la continuité des impostes que forme l'ensemble remarquable composé des immeubles sis aux n° 201, 203 et 205 ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier en se conformant au permis d'urbanisme du 2 août 2018 ;
22. Considérant que, pour des questions de sécurité, le projet peut intégrer des garde-corps pour autant qu'ils correspondent et s'intègrent au style de de la bâtisse ;
23. Considérant que le claustra en bardage en bois en façade avant au 4^{ème} étage est supprimé et que cela ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade avant ;
24. Considérant que les grilles de ventilation débouchent en façade avant et sont visibles depuis l'espace public ;
25. Considérant qu'elles nuisent à l'esthétique de la façade ; qu'elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de les retirer ;

AVIS D'FAVORABLE unanime.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*