

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue de la Consolation, 31

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, régulariser des modifications de volumes, des travaux structurels intérieurs et des modifications en façade avant, mettre en conformité la suppression d'une citerne d'eau de pluie, modifier le gabarit de l'immeuble, aménager une terrasse arrière au 1er étage, étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et le logement du 2ème étage dans les combles, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 30/10/2023 au 13/11/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :

- régulariser :
 - la construction d'une annexe d'une superficie de +/- 6 m² servant de débarras située dans la zone de cour et jardin du côté du mitoyen gauche, en dérogation à l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU),
 - au niveau de la zone de cour et jardin, le décaissement de +/- 1 m de haut pour installer une chambre et une salle de bain,
 - la démolition de l'annexe WC (+/- 1,75 m²) de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, la reconstruction d'une annexe d'une superficie +/- 8 m² au niveau du 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - l'agrandissement de l'annexe du 1^{er} étage portant sa superficie de +/- 8 m² à +/- 13 m², en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - la construction d'un chien assis d'une largeur de +/- 4 m en façade arrière au niveau du 2^{ème} étage,
 - la réalisation de travaux structurels au niveau du logement duplex rez-de-chaussée/sous-sol,
 - des modifications esthétiques de la façade avant (châssis en PVC, suppression de ferronneries au demi sous-sol), en dérogation à l'art.7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- mettre en conformité la suppression d'une citerne d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU,
- construire un escalier et une terrasse extérieurs (du rez-de-jardin vers le bel-étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
- rehausser la façade avant, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du RCU,
- rehausser la façade arrière (côté droit) dans le prolongement de la rehausse à régulariser,
- aménager une terrasse arrière au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
- étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et le logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU,
- réaliser des travaux structurels intérieurs et extérieurs (ouverture et fermeture de baies, trémie, escaliers),
- modifier la façade avant (porte d'entrée, corniche) ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 octobre 1956 visant à « exécuter un revêtement de plaquettes en façade principale » ;

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 octobre 1958 visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée et un WC à l'étage » ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements répartis au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^{ème} étages avec des locaux accessoires aux logements au sous-sol et dans les combles ;
5. Vu le procès-verbal du 12 décembre 2015 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification du nombre de logements : 4 logements en lieu et place de 3 par l'aménagement d'un logement supplémentaire au niveau des combles,
 - l'extension du logement du rez-de-chaussée au niveau du sous-sol entraînant une non-conformité de celui-ci,
 - l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin,
 - la construction d'une plateforme de +/- 3 m² et d'un escalier en structure métallique sur la façade arrière entre le rez-de-chaussée et le sous-sol,
 - la construction d'une annexe d'une superficie de +/- 6 m² servant de débarras située dans la zone de cour et jardin du côté du mitoyen gauche,
 - le décaissement de +/- 1 m de haut d'une partie de la zone de cour et jardin, pour installer une chambre et une salle de bain,
 - la démolition de l'annexe WC (+/- 1,75 m²) de l'entresol entre le rez-de-chaussée de le 1^{er} étage et la reconstruction d'une annexe d'une superficie de 8 m² au niveau du 1^{er} étage,
 - l'agrandissement de l'annexe du 1^{er} étage visée au point 7 portant sa superficie de de 8 m² à de 13 m²,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le placement de caissons à volet au-dessus des 2 fenêtres du rez-de-chaussée,
 - la construction d'un chien assis d'une largeur de de 4 m en façade arrière au niveau du 2^{ème} étage,
 - la réalisation de travaux structurels au niveau du logement duplex rez-de-chaussée/sous-sol par :
 - l'élargissement de la baie dans le mur porteur entre le salon et la salle à manger au rez-de-chaussée,
 - le percement d'une baie de porte dans un mur porteur donnant accès à la chambre aménagée dans la pièce arrière gauche du rez-de-chaussée,
 - la création d'une trémie d'escalier, d'une superficie de de 2,20 m², afin de donner accès à la salle de bain aménagée dans la pièce arrière gauche du sous-sol,
 - l'élargissement de la baie dans le mur porteur situé au sous-sol, au bas de l'escalier donnant accès à la salle de bain,
 - le placement d'un auvent en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée d'une superficie de de 3 m² couvrant la plateforme,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
 - le remplacement de la porte d'entrée sans le respect du style architectural d'origine (dessin, moulures,...),
 - le recouvrement de la corniche en bois par un lambris en PVC ;
6. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
7. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

Volumes :

8. Considérant que le projet vise à régulariser une annexe en fond de parcelle côté gauche qui sert d'abri de jardin ; que cette annexe n'est pas isolée du bâtiment principal et que, dès lors, elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ du terrain ainsi que le profil mitoyen le plus profond (n° 33) ;
9. Considérant par ailleurs que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise à améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et à y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que, par conséquent, les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer cette annexe ;
10. Considérant que le décaissement d'une partie de la zone de cour et de jardin afin d'aménager une salle de bain et une chambre au sous-sol n'engendre pas de nuisances particulières et que, dès lors, la régularisation est acceptable ;

11. Considérant qu'il est prévu de construire une terrasse surélevée avec un escalier extérieur (du rez-de-jardin vers le bel-étage) qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur en ce que le volume dépasse le profil mitoyen le plus profond ; que, toutefois, cet aménagement permet de créer un accès direct depuis la cuisine et, par extension, des espaces de séjour vers le jardin ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
12. Considérant que l'annexe WC (+/- 1,75 m²) de l'entresol entre le rez-de-chaussée de la 1^{er} étage a été démolie et qu'une nouvelle annexe d'une superficie +/- 8 m² a été construite au niveau du 1^{er} étage ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur en ce que le volume dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 29) ;
13. Considérant que le volume conservé situé au 1^{er} étage côté gauche permet d'aménager une salle de douche plus qualitative pour le logement 2 ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
14. Considérant toutefois qu'il est également prévu de construire une annexe sur le côté droit afin d'étendre le séjour ;
15. Considérant que suite aux recherches effectuées par le service dans les archives, le profil construit du voisin de droite est erroné dans les plans/coupes et qu'il y a lieu de rectifier ;
16. Considérant que ce volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur en ce que ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 29) ;
17. Considérant qu'il est prévu d'aménager une terrasse très étroite (80 cm de largeur) qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur ;
18. Considérant, au vu de ce qui précède, que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu d'y remédier en conservant la profondeur de la situation de droit du côté droit ; que cela offre la possibilité de créer une terrasse plus qualitative sur toute la longueur de la baie ;
19. Considérant que le projet vise à régulariser la rehausse de façade arrière côté gauche ; que le volume s'inscrit dans les gabarits autorisables et que, dès lors, la régularisation est acceptable ;
20. Considérant toutefois que le matériau choisi ne s'intègre pas de manière harmonieuse avec l'esthétique de la façade et qu'un enduit homogène sur toute la façade arrière serait plus adapté ;
21. Considérant que le projet vise à rehausser la façade avant ; que le volume proposé déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la rehausse ne participe pas à la composition de la façade, tant par le choix des matériaux que par les proportions ; que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de proposer une lucarne conforme au RRU en retrait de la corniche ;

Répartition des logements :

22. Considérant que le projet vise à étendre deux des logements, à savoir celui du rez-de-chaussée vers le sous-sol et celui du 2^{ème} étage dans les combles ;
23. Considérant que l'immeuble comportera de ce fait trois logements répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée et sous-sol : un logement duplex 2 chambres d'une superficie totale de +/- 96 m²,
 - au 1^{er} étage : un logement 1 chambre d'une superficie totale de +/- 62 m²,
 - au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres d'une superficie totale de +/- 95 m² ;

Habitabilité :

24. Considérant que la chambre 1 et le séjour du logement 1 dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel en ce que la surface nette éclairante de la chambre est de 2,6 m² au lieu de 2,8 m² et celle du séjour de 3,6 m² au lieu de 5,6 m² ; que, toutefois, cela est dû aux dimensions des châssis d'origine et que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
25. Considérant que la salle de séjour du logement 2 déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel en ce que la surface nette éclairante est de 5,4 m² au lieu de 5,6 m² ; que, toutefois, le déficit est minime et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
26. Considérant que l'apport en lumière de la chambre 2 du logement 3 est inférieur à la norme requise et qu'il y a lieu de rendre son éclairage conforme ;
27. Considérant que les annotations sur les plans comportent des erreurs (intitulé des appartements) et qu'il y a lieu de les rectifier ;

Espaces communs :

28. Considérant qu'un local compteurs est accessible au sous-sol pour l'ensemble des habitant.e.s ;
29. Considérant que deux caves privatives au sous-sol sont mises à disposition des logements 2 et 3 ; que le logement 1 bénéficie d'un espace de rangement intégré en son sein ;

Zone de cour et jardin :

30. Considérant que le projet prévoit une zone en pleine terre et plantée sur une superficie de +/- 19 m², ce qui correspond à plus de la moitié de la zone et que cela est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Façade avant:

31. Considérant que le projet vise à remplacer la corniche actuelle en PVC par une corniche en bois de ton blanc et que cette modification est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

32. Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte actuelle par une porte en bois de ton blanc similaire à celle de l'immeuble voisin au n° 33 ; que cette porte, bien qu'elle ne s'apparente pas tout à fait au modèle d'origine, est acceptable ;

33. Considérant que les châssis en façade avant dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le choix du matériau (PVC), la suppression des petits-bois et le cintrage ne respectent pas les éléments architecturaux d'origine ; que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient d'y remédier ;

34. Considérant que les ferronneries du balcon au 1^{er} étage ne correspondent pas à celle reprise dans le permis de 1956 (situation de droit) ; que, toutefois, celles-ci sont qualitatives et que la mise en conformité est donc acceptable ;

35. Considérant que le matériau et la composition des châssis au demi sous-sol ne sont pas spécifiés au niveau de la légende et qu'il y a lieu de revenir à des châssis avec impostes clairs et des ferronneries ;

Collecte des eaux pluviales :

36. Considérant que les plans de 1958 indiquent l'existence d'une citerne au sous-sol côté droit ; qu'une suppression de celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et que, dès lors, il y a lieu de la remplacer ou de prévoir des mesures compensatoires en vue d'une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'annexe au rez-de-chaussée (dénommée « abri de jardin ») ;
- supprimer l'annexe et la terrasse au 1^{er} étage côté droit et retrouver la profondeur de la situation de droit (cf. permis de 1958) ;
- proposer une lucarne avant conforme au Titre I du RRU dans le pan de la toiture et en s'harmonisant avec l'alignement des travées inférieures ;
- rendre la chambre 2 dans les combles conforme au Titre II du RRU en termes d'éclairage naturel ;
- prévoir une citerne de collecte des eaux pluviales ou des mesures compensatoires afin de garantir la gestion intégrée de celles-ci (toiture végétalisée stockante, infiltration des eaux pluviales dans le jardin, ...) ;
- pour l'ensemble de la façade avant, prévoir des châssis en bois avec du vitrage clair et respectant le cintrage des baies ;
- placer des ferronneries devant les châssis au demi-sous-sol en façade avant en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;
- rectifier les erreurs d'annotations sur les plans finaux (annotations des appartements et la coupe reprenant le profil mitoyen du voisin de droite n°29) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*