

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

Rue Albert de Latour, 51

OBJET :

dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser les modifications apportées au permis du 22 septembre 2016 portant sur la réduction des fenêtres de toit avant, la construction d'une annexe au rez-de-jardin droit, la modification de l'aménagement des logements, le dépassement en hauteur de la rehausse de toiture arrière, la suppression de la clôture délimitant la zone de recul, la modification esthétique de la façade à rue, le placement d'une descente d'eau pluviale et la réalisation des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/10/2023 au 13/11/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Pour le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser les modifications apportées au permis du 22 septembre 2016, à savoir :
 - la réduction des fenêtres de toit avant,
 - la construction d'une annexe au rez-de-jardin, sur le côté droit (extension chambre 3),
 - la modification de l'aménagement des logements, en dérogation aux art. 3, 4, 10 et 13 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie, hauteur et luminosité locaux, local vélos/poussettes),
 - le dépassement en hauteur du volume de la rehausse de toiture arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - la suppression de la clôture délimitant la zone de recul,
 - la modification esthétique de la façade à rue (portes d'entrées et châssis en PVC),
 - le placement d'une descente d'eau pluviale en matières synthétiques, en dérogation à l'art. 36 du Titre I du RCU (tuyaux de descente des eaux pluviales),
 - la réalisation des travaux structurels intérieurs (agrandissement de baies) ;

HISTORIQUE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 janvier 1937 visant à « ajouter une annexe, une terrasse et 2 WC » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 janvier 1937 visant à « ajouter une annexe avec WC » ;
4. Vu le permis de bâtir du 23 septembre 1976 visant à « ajouter des annexes au 2e étage, transformer l'immeuble et prévoir un garage en sous-sol (rez-de-chaussée) » ;
5. Vu le permis de bâtir du 28 mai 1991 visant à « modifier la toiture à l'arrière » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 22 septembre 2016, délivré en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et visant à « dans un immeuble de 3 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol, construire une lucarne dans le versant avant, aménager un 4ème logement dans les combles, placer des garde-corps aux fenêtres des rez-de-chaussée et 1er étage » ;
7. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels), l'immeuble fait partie d'une enfilade particulièrement cohérente de maisons bourgeoises datées de 1887, allant du n° 37 au n° 53 de la rue Albert De Latour, inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois comme ensemble ;
8. Vu la confirmation du 15 juillet 2022 attestant de l'existence de trois logements ;

9. Vu la mise en demeure du 9 octobre 2010 et le procès-verbal du 20 octobre 2010 portant sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue et l'aménagement de la zone de recul en parking ;
10. Vu la mise en demeure du 20 juillet 2021 portant sur la rehausse du niveau de la toiture en façade arrière (par rapport au PU 2015/120 = PU/561592) ;
11. 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 ;
12. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
13. Vu l'avis favorable du service incendie du 28 septembre 2023 (réf : T.2015.0474/2) sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du rapport ;

HABITABILITE :

14. Considérant que dans **l'appartement duplex sous-sol et rez-de-chaussée**, au niveau inférieur, la baie du mur porteur du milieu est agrandie ; que la salle de bains est déplacée et se retrouve à cheval entre la pièce à rue et la chambre du milieu, ce qui entraîne une diminution du local vélos/poussettes avant ; que les dimensions de ce dernier ne sont plus en adéquation avec le nombre de chambres et qu'il y a lieu d'y remédier en se référant aux recommandations du « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » édité par Bruxelles Mobilité (<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>) ;
15. Considérant que la chambre 3, du côté mitoyen droit, n'a pas été construite conformément aux plans autorisés ; que celle-ci se situe au niveau du rez-de-jardin au lieu de se trouver au niveau de la cour basse, ce qui crée une différence de hauteur avec la chambre de gauche ;
16. Considérant que cette modification est malheureuse et entraîne l'ajout d'un escalier, à la fois au niveau du sous-sol et au rez-de-chaussée, afin d'accéder à la cuisine qui se retrouve elle aussi surélevée ; que la cuisine ne dispose plus que de 2,45 m de hauteur sous plafond ;
17. Considérant que la chambre 3 de ce duplex comporte également un léger déficit en luminosité (1,8m² en lieu et place de 2m² de superficie nette éclairante) mais que la dérogation est acceptable ;
18. Considérant que la modification des sanitaires dans **l'appartement du 1^{er} étage** entraîne une diminution de la chambre principale, passant de 14 à 10 m², en dérogation à la réglementation en vigueur ;
19. Considérant que **l'appartement au 2^{ème} étage**, jumeau de celui au 1^{er} étage, a également subi une transformation de ses sanitaires, avec pour conséquence une réduction de sa chambre principale, passant de 14 à 9,3 m² ;
20. Considérant, au vu de ce qui précède, que les aménagements proposés sont peu qualitatifs ;
21. Considérant que la dérogation est trop importante et qu'il y a lieu de modifier les aménagements en prévoyant une chambre d'au moins 14m² pour ces deux appartements ;
22. Considérant que des mezzanines sont construites dans l'appartement du 1^{er} étage au-dessus des halls et dans la chambre 2 ; que la hauteur sous plafond sous celles-ci est de 2m16 et que l'espace résiduel en partie supérieure ne possède qu'1m de hauteur ;
23. Considérant que cet espace pourra servir comme espace de stockage, que néanmoins cet aménagement dans la chambre n°2 nuit aux qualités d'habitabilité de celle-ci car la mezzanine ne permet plus de conserver une hauteur sous-plafond dans cette chambre d'au moins 2m50 ;
24. Considérant que dans **l'appartement situé au 4^{ème} étage** la diminution des fenêtres de toit en façade avant respecte toujours l'apport minimum à respecter en termes d'éclairage ;
25. Considérant toutefois que dans la section motivation du rapport du service incendie le logement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant possédant des dimensions suffisamment grandes pour permettre l'évacuation des personnes par les échelles aériennes, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, et que ce n'est pas le cas dans les plans du projet ;
26. Considérant que les solutions acceptables sont :
 - une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant,
 - une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant,
 - la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m²,

- la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m. De même que la distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher ne peut être supérieure à 1 m ou alors, un escalier fixe ou une échelle fixe doit en permettre aisément l'accès ;

VOLUME :

27. Considérant qu'une annexe de faibles dimensions est créée sur le mitoyen droit, au niveau du rez-de-jardin ; que celle-ci rentre dans les gabarits autorisables ;
28. Considérant que le volume rehaussé au 4^{ème} étage arrière dépasse la hauteur autorisée dans le précédent permis (+65 cm), ce qui entraîne un dépassement du niveau du faîte de toiture et un raccord peu harmonieux ;
29. Considérant que les constructions voisines disposent d'une toiture alignée avec le bâtiment ; que cette augmentation volumétrique dépasse les gabarits mitoyens en hauteur, crée une discontinuité des toitures et déroge par conséquent à la réglementation ;
30. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur déclare que les 2m50 de hauteur sous plafond en partie arrière proposés dans la demande ont été conservés, que néanmoins la cote de niveau du faîte de toiture existante était erronée, ce qui a généré cette discontinuité au moment de la réalisation des travaux ;
31. Considérant que cette différence n'est pas visible depuis l'espace public et peut dès lors être acceptée ;
32. Considérant néanmoins que les parties habitables de la rehausse ne sont pas situées sous combles et qu'il y a dès lors lieu de respecter un minimum de 2,50 m de hauteur sous plafond ;
33. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et que cela renforce le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) ; que, dès lors, il serait préférable de proposer une finition qualitative de la toiture plate rehaussée (par exemple : EPDM clair ou peinture de teinte blanche) ;

FACADE AVANT :

34. Considérant que les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés par des éléments PVC en lieu et place du bois, que ceux-ci respectent les cintrages et les divisions d'origine mais que l'immeuble est repris à l'inventaire et que le PVC est inacceptable sur ce bâtiment faisant partie d'un ensemble partageant une même façade monumentale ;
35. Considérant que la porte d'accès au local vélo/poussettes est également en PVC moulurée, mais que l'immeuble est repris à l'inventaire et que le PVC est inacceptable et qu'il y a lieu de revenir à son matériau d'origine (bois) ;
36. Considérant qu'une descente d'eau pluviale est placée sur le côté droit de la façade ; que celle-ci est en matière synthétique mais que l'immeuble est repris à l'inventaire et qu'il y a lieu de veiller spécifiquement à la qualité des matériaux utilisés pour sa rénovation ;

ZONE DE REcul :

37. Considérant que la zone de recul est entièrement imperméabilisée et qu'il est prévu de la réaménager en zone plantée conformément à la situation de droit ;
38. Considérant qu'une grille en fer forgé, délimitant la zone de recul, est rétablie en façade à rue ; que cela permet de retrouver le style d'origine de la bâtisse ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'aménagement du local vélos en adéquation avec le nombre de chambres (1 vélo/chambre),
- pour les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages :
 - modifier les aménagements en prévoyant une chambre d'au moins 14m²,
 - supprimer la mezzanine située dans la chambre n°2 au 1^{er} étage,
- pour le logement du 4^{ème} étage :
 - prévoir une fenêtre de toiture qui répond aux motivations du service incendie,
 - prévoir une hauteur sous plafond de 2,50 m sur toute la partie rehaussée du studio au 4^{ème} étage,
- en façade avant :
 - prévoir des châssis et une porte d'accès au local vélos/poussettes en bois moulurés,
 - prévoir une descente d'eau pluviale conforme à l'art. 36 du Titre I du RCU (tuyaux de descente des eaux pluviales),
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Phuong NGUYEN, *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,*