

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue du Progrès, 433

OBJET :

dans un immeuble de quatre logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière (annexes), l'aménagement de terrasses arrières, l'installation d'auvents en façade arrière, la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de quatre à trois unités), la réalisation de travaux structurels (trémie), la modification de l'aménagement intérieur et les modifications en façade avant (menuiseries en PVC)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

bien repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 10/11/2023 au 24/11/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements, régulariser :
 - la modification du nombre et de la répartition des logements par l'union du logement du rez-de-chaussée et celui du 1^{er} étage afin d'en faire un logement duplex (passer de quatre à trois unités au total), en dérogation à l'art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
 - la modification de la volumétrie en façade arrière par la construction d'annexes aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - l'aménagement de terrasses arrière aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) ;
 - l'installation d'auvents en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - la réalisation de travaux structurels (trémie),
 - les modifications en façade avant par le remplacement des menuiseries en bois par du PVC, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 octobre 1931 en vue de "surélever l'immeuble" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juin 1933 en vue de "construire un WC et un refuge" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 septembre 1951 en vue de "construire une terrasse et 2 WC" (périmé) ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 novembre 1951 en vue de "construire 2 terrasses avec WC" (périmé) ;
6. Vu le permis de bâtir du 21 novembre 1969 visant à « transformations et de modifications de l'immeuble existant » (périmé) ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 18 juin 2019 visant à « dans un bâtiment comprenant 4 logements, prolonger une annexe au rez-de-chaussée, construire une annexe sur 2 niveaux, rehausser la lucarne arrière droit, aménager une terrasse sur un toit plat au 1er étage, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des logements et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant » ;
8. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 août 2023 (réf. T.2018.0884/2) sur la présente demande ;

INFRACTIONS URBANISTIQUES :

9. Vu le procès-verbal du 6 avril 2022 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme accordé le 18 juin 2019, à savoir :
 - la modification du volume autorisé du bâtiment,
 - la modification du nombre de logements,
 - la modification de l'aménagement intérieur des rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage et 3^{ème} étage de façon non-conforme au permis d'urbanisme et à la réglementation urbanistique en vigueur,

- l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage avec fixation d'une rambarde,
 - l'aménagement de la toiture plate du 3^{ème} étage en terrasse avec la construction de murets sur tout le pourtour et placement d'une porte-fenêtre pour y accéder,
 - l'aménagement d'un local habitable (chambre) dans les combles,
 - le non-aménagement du local vélo/poussette,
 - la non-réalisation des espaces de rangements privés,
 - la non-réalisation du local poubelles,
 - le placement des compteurs dans la cave du logement du rez-de-chaussée (qui non accessible aux occupants des autres logements),
 - la non mise en place d'une gestion des eaux pluviales in situ,
 - la modifications au niveau de la façade à rue ;
10. Vu le procès-verbal du 6 avril 2022 portant sur la réalisation de travaux structurels et le placement d'installations fixes, à savoir :
- la création de trémies d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et entre le 3^{ème} étage et les combles,
 - la suppression d'une portion du mur porteur au rez-de-chaussée,
 - la mise en place d'auvents fixes (avec une structure métallique et verres dépolis) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,
 - la rehausse de la toiture ;
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 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 ;
- REPARTITION :
13. Considérant que, en situation licite, les quatre logements se répartissent de la manière suivante :
- au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : un logement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre,
 - au 3^{ème} étage : un logement studio ;
14. Considérant que la demande vise à aménager un logement duplex en réunissant le logement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
15. Considérant dès lors qu'en situation projetée, les trois logements se répartissent de la manière suivante :
- au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un logement duplex 3 chambres avec jardin et terrasse,
 - au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre avec terrasse,
 - au 3^{ème} étage : un logement studio ;
- VOLUME :
16. Considérant que l'annexe située au rez-de-chaussée en façade arrière est agrandie en profondeur de 0,50 m par rapport à la situation de droit, à savoir 3 m par rapport au voisin n° 435 au lieu des 2,5 m autorisés par la précédente demande ; que, toutefois, elle s'inscrit toujours dans les gabarits autorisables ;
17. Considérant que l'annexe arrière située au 1^{er} étage est agrandie en profondeur de 2,22 m par rapport à la situation de droit ; qu'elle déroge aux règlements d'Urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin de droite de 5,22 m au lieu des 3 m autorisables ;
18. Considérant que ce dépassement est excessif et qu'il porte atteinte à l'éclairage de la parcelle voisine ;
19. Considérant que l'annexe située au 2^{ème} étage est également agrandie en profondeur de 0,60 m par rapport à la situation de droit ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin de droite de 3,6 m (au lieu des 3 m autorisables) ;
20. Considérant toutefois que cet écart n'est pas source nuisances et que la dérogation peut donc être accordée ;
21. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de réduire en profondeur l'annexe du 1^{er} étage à 3,6 m afin de l'aligner avec l'annexe du 2^{ème} étage ;

TERRASSE :

22. Considérant qu'en situation projetée, la terrasse arrière au 1^{er} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le garde-corps prévu s'étend sur tout le pourtour de la plateforme ; qu'afin d'éviter les vues intrusives et d'être conforme au Code civil, il y a lieu de reculer le garde-corps à 1,9 m de la limite mitoyenne de droite ;
23. Considérant que la terrasse arrière au 2^{ème} étage située sur la toiture de l'annexe non-conforme au 1^{er} étage dépasse excessivement le profil mitoyen droit (5,22 m au lieu des 3 m autorisables) et que ce dépassement n'est pas justifié ;
24. Considérant que la réduction du volume de l'annexe située au 1^{er} étage entraînerait d'office la suppression de cette terrasse ;
25. Considérant qu'un garde-corps, qui s'apparente davantage à un muret de +/- 1,5 m de haut, est construit sur le pourtour de la plateforme au 3^{ème} étage ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les profils mitoyens ; que cela n'est pas justifié et qu'il y a lieu de supprimer ce garde-corps afin de ne pas inciter à l'utilisation de la toiture en terrasse ;
26. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, l'architecte confirme la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales (récoltées par les toitures plates du bâtiment) au sous-sol à l'arrière de la cave 3 et que celle-ci est connectée au réseau sanitaire et qu'il y a lieu de la représenter dans les plans ;

AUVENTS :

27. Considérant que l'auvent situé au rez-de-chaussée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur et hauteur les profils mitoyens ; qu'il nécessite une rehausse des mitoyens, ce qui risque de nuire davantage à l'ensoleillement des parcelles voisines, et qu'il n'est dès lors pas autorisable ;
28. Considérant que la suppression du volume au 1^{er} étage entraînerait d'office la suppression de l'auvent au 1^{er} étage ;

TRAVAUX STRUCTURELS, AMENAGEMENTS INTERIEURS ET HABITABILITE :*Logement 1 (3 chambres) :*

29. Considérant qu'en situation projetée, une trémie est prévue entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin de créer une communication interne dans le nouveau logement ;
30. Considérant que le séjour, composé d'un salon et d'une salle à manger situés respectivement à l'avant et en partie centrale, présente une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne bénéficie pas d'un apport suffisant en éclairage naturel (4,4 m² au lieu de 6,4 m²) ; que, toutefois, le local dispose d'une superficie généreuse (31,8 m²) et que le déficit en matière d'éclairage naturel n'affecte pas les conditions d'habitabilité du logement et que dès lors la dérogation est acceptable ;
31. Considérant de plus qu'en contrepartie, la cuisine située à l'arrière bénéficie d'une superficie généreuse (24,4 m²) et d'un apport en éclairage naturel abondant (10 m²) ;
32. Considérant que les modifications intérieures apportées au logement au 1^{er} étage permettent d'aménager 2 chambres et 2 bureaux conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Logement 2 (1 chambre) :

33. Considérant qu'en situation projetée, la cloison entre la cuisine et le séjour au 2^{ème} étage est supprimée ; que les modifications apportées au logement se font dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Logement 3 (studio) :

34. Considérant que les modifications apportées au logement dans les combles se font dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;
35. Considérant qu'une porte-fenêtre permettant d'accéder à la toiture plate du 3^{ème} étage est prévue à la place d'une fenêtre avec allège ;
36. Considérant que cette porte-fenêtre encourage l'utilisation de la toiture en terrasse et que, dès lors, il y a lieu de prévoir un dispositif (garde-corps) pour la porte-fenêtre afin de rendre la plateforme inaccessible ;
37. Considérant, au vu de ce qui précède, que les logements ainsi réaménagés présentent de bonnes conditions d'habitabilité et qu'ils proposent une typologie de logements mixte au sein de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

38. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

39. Considérant que les modifications projetées en façade avant ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les menuiseries prévues ne sont pas celles autorisées dans le dernier permis d'urbanisme ; qu'en effet, celles-ci ne respectent ni le dessin ni les matériaux d'origine ;
40. Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 6 décembre 2018 précisait qu'il y avait lieu de respecter le dessin et les matériaux des châssis en façade avant lors du prochain remplacement ; que cette remarque n'a pas été prise en compte alors que les châssis ont été changés entre 2020 et 2022 ;
41. Considérant de plus que, d'après le reportage photographique fourni, les châssis sont pourvus de grilles de ventilation visibles et que les fenêtres de cave ont été remplacées par des briques de verre ;
42. Considérant que ces modifications constituent une dérogation aux règlement d'urbanisme en vigueur en ce que les caractéristiques d'origine de la façade ont été altérées ;
43. Considérant toutefois que le dessin des châssis au 2^{ème} étage, à division bipartite avec imposte, ne porte pas préjudice au style de la façade et s'accorde avec les immeubles voisins ;
44. Considérant cependant que les proportions proposées, le manque de cintrage ainsi que les grilles de ventilation visibles portent préjudice à l'aspect de la façade et que cela n'est pas acceptable ;
45. Considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir des châssis respectant le style de la façade (proportion, cintrage, section, allège pleine, ventilation non visible, ...) et une porte en bois moulurée dans la typologie du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire l'annexe située au 1^{er} étage à 3,6 m afin de l'aligner à celle située au 2^{ème} étage et revoir l'aménagement du logement duplex en conséquence ;
- supprimer la terrasse arrière au 2^{ème} étage ;
- reculer le garde-corps de la terrasse au 1^{er} étage à 1,9 m de la limite mitoyenne de droite et rendre cette partie «non-accessible ;
- supprimer l'auvent au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- représenter la citerne de récupération des eaux pluviales sur les plans ;
- prévoir un dispositif (garde-corps) pour la porte-fenêtre du studio au 3^{ème} étage afin de rendre la plateforme inaccessible ;
- remettre des châssis respectant le style de la façade (cintrage, section, double-cadre, allège pleine, pas de ventilation visible, ...) ;
- remettre une porte en bois moulurée dans la typologie du bâtiment ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU - 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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*