

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

Rue de la Constitution, 5-7

OBJET :

sur deux parcelles comprenant deux immeubles comportant un total de sept logements, revoir la répartition des logements et régulariser les modifications structurelles intérieures ainsi que les changements en façade avant et mettre en conformité des modifications de la façade avant au n° 5

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRES :

le bien sis au n° 7 est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

le bien sis au n° 5 est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

La demandeuse

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant deux immeubles (sept logements au total) avec une entrée commune au n° 7 :
 - revoir la répartition des logements, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes de superficie et éclairement) et à l'art. 3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes de superficie),
 - régulariser les modifications structurelles intérieures ainsi que les changements en façade avant,
 - mettre en conformité des modifications de la façade avant au n° 5 (allège vitrée et garde-corps au 1^{er} étage, cotés droit et gauche), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;

Historique :

N° 5 :

- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 29 juin 1909 visant à « placer une bretèche et un balcon à la façade » ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1925 visant à « construire un WC » ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 16 octobre 1959 visant à « modifier le revêtement de façade et supprimer la loggia et le balcon » ;
- 5) Vu l'autorisation de bâtir du 14 avril 1961 visant à « construire des annexes au rez-de-chaussée et aux étages »

N° 7 :

- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mars 1926 visant à « exhausser la maison » ;

N° 5 et 7 :

- 7) Vu le permis d'urbanisme du 21 avril 2009 visant à « réaliser des travaux structurels intérieurs, percer le mur mitoyen en divers endroits, modifier la toiture et la corniche, modifier une lucarne existante, modifier le nombre et la répartition des logements, modifier les menuiseries extérieures » ;
- 8) Vu la mise en demeure du 27 juillet 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la réalisation de travaux structurels (nouvelles trémies d'escalier, démolition de murs porteurs, démolition d'une cheminée),
 - la modification des aménagements intérieurs entraînant une non-conformité du logement au RRU,
 - la modification de l'aspect architectural des façades avant (division châssis, matériau, non homogénéité des teintes) ;

- 9) 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 ;
- 10) 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 ;
- 11) Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 novembre 2022 suite à la demande visant à « sur deux parcelles comprenant deux immeubles composés de sept logements, revoir la répartition des logements et régulariser les modifications structurelles intérieures ainsi que les changements en façade avant » refusé dû à la non-réception des plans modificatifs suite à un avis favorable conditionnel ;
- 12) Vu les conditions émises par la Commission de concertation, le 28 avril 2022, et le Collège des Bourgmestre et Echevins, le 10 mai 2022, dans le cadre de la demande susvisée, à savoir :
- au n° 5 :
 - prévoir des locaux non-habitable au sous-sol ;
 - supprimer la cheminée représentée dans l'espace polyvalent ;
 - dessiner un bas de porte fenêtre plein au premier étage et ne pas prévoir des châssis avec des allèges vitrées ;
 - proposer une composition unifiée avec double division à tous les châssis ou revenir à la situation de droit ;
 - au n° 7 :
 - prévoir un accès aux compteurs aisé et permanent pour tous ;
 - revoir l'aménagement des 2 chambres du duplex du deuxième étage côté droit (unité 3) afin de ne pas devoir passer par la salle de douche ou la chambre 3 pour s'y rendre ;
 - aux n° 5 et n° 7 :
 - prévoir des châssis en aluminium hormis pour la façade d'origine du n° 7 (bois) ;
 - prévoir des garde-corps en façade avant au 3^{ème} étage ;
- 13) Considérant que la présente demande vise à répondre en partie aux conditions listées ci-dessus ;
- 14) Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 13 février 2022 (réf. T.2008.0635/2) ;
- 15) Vu la situation régulière du bien, à savoir :
- sous-sol droit : locaux accessoires aux logements,
 - sous-sol gauche et rez-de-chaussée gauche : un logement duplex,
 - rez-de-chaussée droit : un logement,
 - 1^{er} étage : deux logements,
 - 2^{ème} étage : deux logements,
 - 3^{ème} étage et combles : un logement duplex ;

Modifications structurelles :

- 16) Considérant que deux trémies d'escalier sont prévues dans le logement en duplex côté gauche (rez-de-chaussée et sous-sol), en lieu et place d'une trémie unique, mais que cela ne porte pas préjudice à l'habitabilité du logement ;
- 17) Considérant que des murs porteurs et une cheminée sont démolis mais que cela n'altère pas le fonctionnement des immeubles ;

Habitabilité :

- 18) Considérant que l'aménagement du sous-sol de l'immeuble au n° 5 prévoit des locaux non-habitable (buanderie, cave et salle de bain) ;
- 19) Considérant que les superficies des chambres des logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage côté gauche (unités 4 et 5) sont inférieures aux surfaces requises par les règlements d'urbanisme en vigueur (12 m² au lieu de 14 m²) mais qu'une pièce de dressing est annexée à ces chambres, permettant ainsi d'offrir du rangement ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
- 20) Considérant que l'accès à la chambre 3 répond à la condition émise précédemment, en ce que le WC est placé à part, ce qui libère un espace de dégagement pour accéder à la chambre ;
- 21) Considérant que certains locaux habitables dérogent en matière d'éclairage naturel ; que, toutefois, cela est en partie dû aux dimensions des châssis en façade avant ; que, par ailleurs, les dérogations ont été accordées lors d'un permis précédent et que, dès lors, cette nouvelle demande de dérogation est acceptable ;

Espaces communs :

- 22) Considérant que le local compteurs pour l'immeuble au n° 7 est accessible pour l'ensemble des habitant·e·s ;
- 23) Considérant que le nombre de logements est inchangé et qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu ; que cela était déjà le cas en situation de droit ; que la demandeuse déclare toutefois en séance que certains espaces communs sont utilisés pour le stockage des vélos ;

Façades avant :

- 24) Considérant que l'immeuble sis au n° 7 est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-capitale (<https://monument.heritage.brussels/fr>) et que celui sis au n° 5 y est inscrit d'office car il date d'avant 1932 ;
- 25) Considérant que la division des châssis des deux façades est plus homogène, ce qui est qualitatif ;
- 26) Considérant que les châssis des deux façades aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages sont de teinte anthracite, ce qui est acceptable ;
- 27) Considérant que les garde-corps placés au 3^{ème} étage des deux façades sont acceptables ;

Façade n° 5 :

- 28) Considérant que les châssis en aluminium au 3^{ème} étage côté gauche sont acceptables ;
- 29) Considérant toutefois que le matériau des châssis aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage n'est pas repris en légende et qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans finaux et de prévoir une uniformité de matériau (bois) et de la teinte des châssis en façade avant ;
- 30) Considérant que le matériau et la couleur de l'allège pleine de la porte-fenêtre du balcon central au 1^{er} étage sont lacunaires (sur les plans) ; qu'il y a lieu de la prévoir en bois, comme pour les châssis ;
- 31) Considérant que le placement de garde-corps métalliques de teinte anthracite devant les châssis du 1^{er} étage, côtés gauche et droit, nuit à l'esthétique du bâtiment et qu'il y a lieu de les supprimer ;
- 32) Considérant que les châssis du 1^{er} étage avec des allèges vitrées ne répondent pas aux conditions émises dans le cadre de la demande de permis précédente ; qu'il y a lieu de placer des châssis en bois avec imposte qui suivent l'alignement du châssis central ;
- 33) Considérant que les modifications citées ci-dessus dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir une intégration plus respectueuse de l'esthétique de l'immeuble ;

Façade n° 7 :

- 34) Considérant que la modification du matériau des châssis du brisis de la toiture inclinée au n° 7 côté droit (aluminium en lieu et place du bois) est acceptable au vu de l'esthétique contemporaine de la rehausse de toiture ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- pour l'immeuble au n° 5 :
 - au 1^{er} étage :
 - retirer les gardes-corps en métal ton anthracite (côtés droit et gauche) et proposer des châssis en bois avec des impostes supérieures qui s'alignent avec celle de la porte fenêtre centrale ;
 - proposer une porte fenêtre centrale en bois avec une allège pleine ;
 - au 2^{ème} étage :
 - proposer des châssis en bois avec une division bipartite ;
 - uniformiser les matériaux et teintes des châssis en façade avant aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage (bois et gris anthracite) et adapter la légende des plans en conséquence ;
 - maintenir les grilles en fer forgé en façade avant devant les baies du sous-sol ;
- pour l'immeuble au n° 7 :
 - maintenir les grilles en fer forgé en façade avant devant les baies du sous-sol ;
- pour les deux immeubles :
 - préciser sur les plans les emplacements vélos tout en respectant les impositions de l'avis du SIAMU ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente de demande de permis.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

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

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*