

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/02/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Thiéfry 37
OBJET : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'ajout d'un logement (1 vers 2), la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et les modifications apportées à la façade avant

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte
 AUTRE : -

ENQUETE : -

REACTIONS : -

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la présente demande vise, dans une maison unifamiliale, à mettre en conformité l'ajout d'un logement, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la minéralisation d'une cour et les modifications apportées à la façade avant, à aménager une terrasse et à effectuer des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu l'avertissement du 24 juillet 2019 pour l'ajout d'un logement (1 vers 2) ;
- 3) Considérant que l'annexe ajoutée au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 4) Considérant que la maison est divisée en deux logements, répartis comme suit :
 - un duplex 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
 - et un duplex 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- 5) Considérant que les chambres du duplex bas dérogent à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'aucune d'elle n'atteint les 14m² (13,4m² pour la plus grande) ;
- 6) Considérant de plus que les chambres dérogent à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'aucune d'elle n'atteint le minimum de surface éclairante requis (1,3m² en lieu et place de 2,68m² pour la grande chambre et 1,9m² en lieu et place de 2m² pour la petite chambre) ;
- 7) Considérant également que le salon déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de superficie requis (19,1m² en lieu et place de 20m²) ;
- 8) Considérant que ce même salon déroge également à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint le minimum de surface éclairante requis (3,4m² en lieu et place de 3,82m²) ;
- 9) Considérant que le nouvel escalier permettant de lier les deux niveaux du duplex est placé dans la pièce centrale, ce qui lui retire une grande partie de son espace utilisable, cloisonne fortement les espaces d'origine et se fait au détriment des éléments patrimoniaux tels que les moulures de plafond ;
- 10) Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage arrière, accessible depuis la cuisine, et que celle-ci n'implique pas de vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- 11) Considérant que pour le séjour du duplex haut, situé au 2^{ème} étage, les dérogations sont les mêmes que pour le salon du duplex bas, à savoir une dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (19,1m² en lieu et place de 20m²) et une dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (3,4m² en lieu et place de 3,82m² de surface éclairante) ;
- 12) Considérant que la chambre la plus grande déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis ;
- 13) Considérant en effet que le plan indique 12,5m², ce qui est déjà une dérogation, mais qu'en retirant la surface placée sous 1,50m de hauteur sous plafond nous avons 9,65m² en lieu et place des 14m² demandés par le RRU ;
- 14) Considérant que la petite chambre déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis ;
- 15) Considérant en effet que le plan indique 11,1 m², mais qu'en retirant la surface placée sous 1,50m de hauteur sous plafond nous avons 7,91m² en lieu et place des 9m² demandés par le RRU ;

- 16) Considérant que le duplex ne dispose que d'une seule toilette, placée dans la salle de bain dans les combles ;
- 17) Considérant de plus que cette salle de bain place la moitié de la baignoire, et la totalité de la toilette, sous une hauteur inférieure à 1,50m, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 18) Considérant que 2 caves sont aménagées en sous-sol et que les compteurs sont accessibles en tout temps ;
- 19) Considérant que la cour est presque entièrement dallée, sauf une bande de 60cm en faisant le tour, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU ;
- 20) Considérant que la maison fait clairement partie d'un ensemble architectural avec le numéro 35, et que ce dernier a fait l'objet de plusieurs permis avant 1932, indiquant donc que le bâtiment, construit avant cette date, est repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 21) Considérant que la façade a été modifiée en dérogation à l'art 7 du titre I du RCU ;
- 22) Considérant que les barres d'appui présentes au 2^{ème} étage chez le voisin ont ici disparues, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 23) Considérant que le châssis de la fenêtre de cave a été remplacé sans respect des caractéristiques d'origine, en dérogation à l'art 7 du titre I du RCU ;
- 24) Considérant que l'ensemble des châssis ont été modifiés sans respect des formes et proportions d'origine, en ce que les traverses d'impostes sont trop hautes, et qu'ils sont tous en PVC avec aérateurs visibles ;
- 25) Considérant que la corniche est recouverte de PVC, en dérogation à l'art. 21 du titre I du RCU ;
- 26) Considérant, au vu de ce qui précède, que la division de la maison unifamiliale ne peut se faire sans créer des cloisonnements qu'il serait préférable d'éviter, et au prix de dérogations aux normes d'habitabilité parfois importantes, et qu'il y a lieu, dès lors, de maintenir la maison en unifamiliale, de replanter la zone de cour et jardin en respect des règlements en vigueur, et de proposer une façade avant plus respectueuse des caractéristiques d'origine.

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*