

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/09/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Floris, 29

**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser des travaux structurels (perçement de baie, création d'une trémie d'escalier, suppression des cheminées), l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol, la modification des matériaux et des divisions des châssis en façade avant au rez-de-chaussée et mettre en conformité les châssis des étages

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation  
 AUTRE(S) : compris dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal, Place Colignon (classement comme Monument par Arrêté du 13/4/1995)

**ENQUETE :** -

**REACTIONS :** -

**La Commission entend :**

Le demandeur

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements,
  - régulariser :
    - des travaux structurels (perçement de baie au sous-sol, création d'une trémie d'escalier et suppression des cheminées),
    - l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond);
    - la modification des matériaux et des divisions des châssis en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments patrimoniaux de la façade) ;
  - mettre en conformité les châssis des étages ;
2. Vu l'autorisation du 10 février 1888 visant à : « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 mai 1940 visant à : « construire deux W.C. suspendus » ;
4. Vu la mise en demeure du 18 février 2021 pour des travaux portant sur la démolition des corps de cheminée situés dans les pièces centrales du sous-sol et rez-de-chaussée, la démolition au sous-sol arrière droit d'un mur porteur situé perpendiculairement à la façade arrière et le changement des châssis en PVC au lieu de bois au niveau du rez-de-chaussée;
5. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal sis Place Colignon, classé comme Monument par Arrêté du 13 avril 1995 ;
6. Considérant que le changement des châssis bois en châssis PVC est en dérogation au RCU, qu'il n'est pas autorisable sur ce style de bâtiment et que, de surcroît, le PVC n'est pas un matériau durable dans le temps ;
7. Considérant de plus que la division des châssis de la porte fenêtre au 1<sup>er</sup> étage n'est pas respectée au niveau de la taille de l'imposte, que cette modification est également en dérogation au RCU et qu'il y a lieu de remplacer le châssis afin de respecter la division d'origine ;
8. Considérant que la trémie pour placer un escalier permet au logement du rez-de-chaussée de s'étendre dans le sous-sol, ce qui lui permet de s'agrandir mais qu'il privatise la majorité des caves au profit d'un seul logement, ce qui déroge aux arts. 3 des Titres II du RRU et du RCU ;
9. Considérant que des percements ont été effectués au niveau du sous-sol dans le mur séparant l'espace buanderie et l'espace douche afin de privatiser les circulations pour les occupants du duplex ;
10. Considérant que la hauteur sous plafond des sous-sols va de 2m13 (partie rangement et bureau) à 2m20 (salle de bain et buanderie), ce qui est en dessous de la hauteur prescrite dans les réglementations urbanistiques en vigueur pour la partie bureau ;

11. Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la fermeture de la baie entre le séjour et la chambre ne permet plus un éclairage de la pièce centrale depuis la pièce à rue et qu'il y a lieu de rouvrir cette baie en plaçant une double-porte centrale, comme à l'origine ;
12. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
13. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- remplacer tous les châssis par des châssis en bois en respectant les divisions d'origine ;
- prévoir des locaux de rangement au sous-sol à la place du bureau et refermer l'accès à la partie centrale ;
- ouvrir la baie entre la pièce à rue et la pièce centrale (séjour), comme à l'origine et placer une double-porte vitrée ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Dérogation à l'Art. 3 du Titre II du RRU (espace de rangement)
- Dérogation à l'Art. 3 du Titre II du RCU (espace de rangement)

*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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*