

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Thiéfry, 71

OBJET : dans un immeuble de deux logements, aménager un troisième logement, construire une lucarne en façade arrière, rehausser une annexe arrière sur un étage, réaliser des modifications structurelles intérieures, aménager une terrasse et un balcon en façade arrière et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte
AUTRE : -

ENQUETE : du 20/05/2022 au 03/06/2022

REACTIONS : 1

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
Les riveraines

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la création d'une terrasse de 12 m² au 2^{ème} étage et d'un espace extérieur de 4 m² dans les combles va générer beaucoup de nuisances sonores vu qu'il n'y a pas de mur venant limiter l'impact dans un intérieur d'îlot comprenant déjà plusieurs arrière-maisons, jardins et terrasses ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements :
 - réorganiser la disposition des logements et aménager un troisième logement, en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie),
 - réaliser des modifications de gabarits par :
 - la rehausse d'une annexe arrière sur 1 étage, en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la construction d'une lucarne en façade arrière,
 - la construction d'un nouveau balcon donnant sur cette lucarne,
 - réaliser des modifications structurelles intérieures et en façade arrière,
 - aménager une terrasse au-dessus de la rehausse d'annexe et construire un balcon au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du RRU,
 - mettre en conformité certaines modifications de la façade avant et engager de nouveaux actes de modification de l'esthétique de cette même façade, en dérogation aux articles 7, 21 et 24 du titre I du RCU,

Historique :

2. Vu l'autorisation du 2 mars 1883 visant à "construire une maison";
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1954 visant à "construire un W.C. au 2^{ème} étage",
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 février 1955 visant à "revêtir en plaquettes la façade principale";
5. Vu les renseignements urbanistiques du 3 août 2021 confirmant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition, à savoir deux logements pour l'entièreté du bâtiment ;
6. Considérant que la demande vise à réorganiser les logements au sein de l'immeuble et en ajouter un troisième ;

Analyse :

7. Considérant que la nouvelle division s'effectue comme suit :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement duplex 3 chambres,
 - au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre,

- dans les combles (sur deux niveaux) : un logement duplex 1 chambre ;
8. Considérant qu'un local vélos est aménagé en caves mais que celui-ci n'est pas facilement accessible depuis la rue ;
 9. Considérant que chaque logement possède une cave privative et que les compteurs sont accessibles depuis les espaces communs ;
 10. Considérant que le plus grand des logements bénéficie d'un accès au jardin ;
 11. Considérant que le duplex du rez-de-chaussée possède une bonne habitabilité ;
 12. Considérant que la chambre de l'appartement du 2^{ème} étage mesure 12,3 m² et est donc inférieure aux 14 m² prescrits, en dérogation à l'article 3 titre II du RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
 13. Considérant que le séjour et la cuisine sont inférieurs à 28 m², en dérogation au même article du RCU ;
 14. Considérant que le troisième appartement est situé dans les combles ; qu'une lucarne est aménagée en toiture en façade arrière donnant accès à un nouveau balcon ;
 15. Considérant que la chambre de cet appartement est réalisée dans le deuxième niveau des combles ; qu'elle possède une superficie et un éclairage naturel suffisants ; que, toutefois, son accès se fait via une échelle de meunier, ce qui ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ; que, de surcroît, les combles, mêmes isolés, sont peu adaptés pour abriter ce type de logement vu que, lors d'épisodes de fortes chaleurs, l'occupant ne disposera d'aucun lieu où se réfugier ;
 16. Considérant dès lors qu'il est préférable de réaliser un logement duplex en annexant les combles avec l'appartement du 2^{ème} étage, et ce afin de respecter les différents règlements et de proposer un habitat plus qualitatif ;
 17. Considérant que l'annexe arrière est partiellement démolie et reconstruite en étant rehaussée d'un niveau ; que cette rehausse se fait en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le gabarit du voisin de gauche de plus de 3 m ; que, toutefois, le voisin de gauche peut être considéré comme anormalement bas (rez-de-chaussée + toiture par rapport aux gabarits de la rue) et que, dès lors, la première condition de l'alinéa 1 de l'article 6 susvisé s'applique ;
 18. Considérant que la dérogation relative à cette rehausse est minime et ne nuit pas aux deux bâtiments voisins ; qu'elle permet, via la réorganisation des niveaux, une meilleure habitabilité des appartements concernés ;
 19. Considérant, une fois encore, que la dérogation de la rehausse est minime et ne nuit pas aux deux bâtiments voisins ; que les travaux améliorent l'habitabilité de l'appartement en offrant une vue droite vers l'extérieur ainsi que l'accès à un espace extérieur ;
 20. Considérant que les décors de cheminée sont supprimés ; qu'au vu des photos intérieures annexées au dossier, ces cheminées en pierre naturelle sont d'une belle qualité et qu'il convient de les conserver ;
 21. Considérant, toujours sur base des photos fournies, que les plafonds d'origine sont déjà remplacés et que ne subsistent en tant qu'éléments intéressants que les plafonds moulurés du hall d'entrée ;
 22. Considérant que des faux-plafonds sont posés au rez-de-chaussée, que ces faux-plafonds n'ont pas de remontées et sont fixés contre l'imposte du châssis en façade avant ; que cela ne préfigure pas du bon aménagement des lieux et est en dérogation à l'article 20 titre I du RCU ; qu'il y a lieu de retirer ces faux-plafonds et de placer le nouveau plafond, au minimum, à hauteur du linteau de la baie de fenêtre ;
 23. Considérant que les garde-corps des terrasses arrière sont en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du RRU ;
 24. Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage offre un espace extérieur de qualité au logement et ne génère pas de vues intrusives vers les parcelles voisines ; que les dérogations sont minimales et justifiées vu l'amélioration conférée à l'habitabilité du logement ;
 25. Considérant toutefois, au niveau du balcon du 3^e étage, qu'il y a lieu de le supprimer vu l'effet promontoire sur l'intérieur d'îlot ;
 26. Considérant que la présente demande vise par ailleurs la mise en conformité d'une corniche en PVC en façade avant ; que cette corniche déroge à l'article 21 du titre I du RCU sans que cela ne soit justifié ; qu'il y a donc lieu d'enlever le PVC et de restaurer la corniche originelle en bois ;

27. Considérant que les châssis actuellement en place ne correspondent pas aux dessins des châssis du dernier permis accordé ; que la porte et certains châssis du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage ont été remplacés sans autorisation ; que la présente demande vise le remplacement de tous les châssis en façade avant ainsi que de la porte d'entrée par des menuiseries en bois blanc munies de grilles d'aération invisibles ;
28. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont remplacés par des châssis en bois blanc munis de volets roulants ; qu'il y a lieu, pour rappel, d'intégrer les volets dans des caissons intérieurs invisibles tels que prescrits par l'article 24 du titre I du RCU ;
29. Considérant que la porte d'origine à double-battant est remplacée par un ensemble composé d'une colonne de boîtes aux lettres et d'une porte simple battant ; que cette porte ne s'accorde toutefois pas aux caractéristiques de la façade du fait d'une imposte non-alignée aux autres châssis et d'un panneautage moderne ne s'intégrant pas à la façade néoclassique de l'immeuble ; qu'elle est donc en dérogation à l'article 7 titre I du RCU et qu'il y a lieu de proposer un ensemble de porte qui s'intègre à l'esthétique de la façade ;
30. Considérant que la ferronnerie du balcon du 1er étage n'est pas représentée sur les plans et qu'il y a lieu d'y remédier soit en la dessinant de manière précise, soit en indiquant dans la légende des plans qu'elle n'est pas modifiée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- conserver 2 logements au sein de l'immeuble ;
- conserver les corps de cheminées existants ;
- au niveau de la façade :
 - revenir à une corniche en bois respectant les moulurations d'origine ;
 - remettre une porte d'entrée s'accordant à la typologie de la façade avant ;
 - supprimer les caissons à volets ;
 - dessiner la ferronnerie du balcon du 1^{er} étage sur les plans ; ou indiquer dans la légende des plans qu'elle n'est pas modifiée ;
- supprimer le balcon du 3^{ème} étage en façade arrière.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*