

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Thiéfry, 22-24

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (activité productive et deux logements aux étages), régulariser la construction de deux lucarnes, le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en logement et la modification esthétique en façade avant, changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en logement (passer de deux à quatre unités), aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage gauche et effectuer des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte

## AUTRE :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 16/06/2022 au 30/06/2022

**REACTIONS :**

2

**La Commission entend :**

L'architecte

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

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

- des inquiétudes ont été exprimées quant aux deux unités supplémentaires pouvant entraîner plus de nuisances sonores, vu la forte densité de population dans le quartier et le manque d'infrastructures nécessaires (parking, espace extérieur plus grand),
- des craintes sont émises, en ce qui concerne la sécurité incendie, au vu de l'étroitesse qui fait la liaison entre le bâtiment avant et arrière,
- les deux nouvelles fenêtres envisagées sur le toit suscitent des questionnements quant au fait de savoir s'il s'agit de conduits d'aération ou de fenêtres de toit plat,
- la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage est problématique car elle générerait des vues intrusives dans le jardin du voisin au n° 26,
- il semblerait que la limite de la parcelle du n° 26 avec celle du n° 22-24 n'est pas correctement représentée sur les plans et qu'une partie du jardin du n° 26 soit intégrée dans le jardin du n° 22-24 ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (activité productive et deux logements aux étages) :

- régulariser :
  - la construction de deux lucarnes (une par façade), en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre I, art. 12 (lucarnes),
  - le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en un studio,
  - la modification esthétique en façade avant (crépis ocre, châssis PVC sans cintrage, porte en PVC), en dérogation au RCU, Titre I, art. 3 (entretien) et art. 7 (éléments patrimoniaux de façade),
- changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en logement (passer de deux à quatre unités), en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, art. 10 (éclairage chambres insuffisant) et au RCU, Titre II, art. 14 (vues en intérieur d'îlot),
- aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage gauche en bâtiment avant,
- installer un balcon avec escalier extérieur sur le bâtiment arrière,
- effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies) ;

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

3. Vu l'autorisation du 2 mai 1884 en vue de "construire une cave sous la cour" ;

4. Vu l'autorisation du 10 mai 1898 en vue de "transformer en portes les deux fenêtres de la maison" ;

5. Vu l'autorisation du 8 février 1922 en vue de "construire des hangars » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1931 en vue de "transformer [la] façade" ;
7. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 12 février 2014 portant sur :
  - la construction de deux lucarnes,
  - l'augmentation de volume de l'annexe arrière gauche entre le bâtiment avant et l'atelier arrière,
  - le changement d'affectation du bureau attenant à l'atelier en logement et la création de quatre logements au lieu de deux,
  - la modification de la porte d'entrée et le délabrement de la façade ;
8. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

#### Bâtiment avant :

9. Considérant que le rez-de-chaussée en partie avant et arrière est dévolu à une activité productive ; que la demande vise à modifier l'affectation du bâtiment avant afin d'en faire un logement studio ;
10. Considérant que ce logement dispose de faibles qualités d'habitabilité ; qu'il est mono-orienté et qu'une partie de sa surface habitable est occupé par le local vélos/poussettes ;
11. Considérant que ce local vélos/poussettes prévu au rez-de-chaussée est facilement accessible mais que sa superficie n'est pas en adéquation avec le nombre de logements demandé ;
12. Considérant que l'intégration d'une salle de douche interne au logement du 1<sup>er</sup> étage améliore le confort de celui-ci ;
13. Considérant que logement au 2<sup>ème</sup> étage est étendu dans les combles et que deux lucarnes sont créées (une par versant de façade) ;
14. Considérant que les lucarnes s'inscrivent dans les gabarits autorisables et qu'elles permettent d'avoir un éclairage naturel suffisant pour les deux chambres sous toiture ;
15. Considérant toutefois que la lucarne en façade avant ne s'aligne à aucune des travées existantes et qu'elle ne participe donc pas à la composition de la façade, en dérogation à l'art. 12 du titre I du RCU ;
16. Considérant qu'un balcon est également proposé au 2<sup>ème</sup> étage ; que celui-ci fournit un espace extérieur à ce logement duplex ;
17. Considérant que la façade à rue est recouverte d'un enduit de ton ocre ; que les encadrements sont soulignés par une peinture blanche, en dérogation à l'art. 3 du titre I du RCU ; que cela dénature le style de cette façade et qu'il y a lieu de revenir à un enduit blanc caractéristique du style néoclassique et de laisser le soubassement et autres éléments en pierre bleue apparents ;
18. Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des éléments en PVC sans respect des cintrages ;
19. Considérant que la porte, également en PVC, ne s'accorde pas avec le style de cette bâtisse néoclassique et qu'il y a lieu de revenir à une porte d'entrée en bois, de même composition que les constructions voisines ;

#### Bâtiment arrière :

20. Considérant que le bâtiment arrière est également transformé en logement ; qu'il est prévu d'y installer un duplex 3 chambres ;
21. Considérant que l'affectation proposée ne prévoit plus que du logement sur l'entièreté de la parcelle, ce qui n'assure plus la mixité de la zone ;
22. Considérant que la distance entre les deux immeubles avant et arrière est de +/- 3,5 m ; que celle-ci est insuffisante par rapport aux prescriptions du RCU qui impose un écart de 10 m minimum ;
23. Considérant que cette faible distance ne permet pas non plus un apport en éclairage naturel optimal pour la chambre avant ; que les chambres arrière sont dans la même situation vu la proximité avec le mur mitoyen en fond de parcelle ;
24. Considérant que, malgré la grande taille de ce logement sur deux niveaux, la moitié de celui-ci est enterré tandis que l'autre partie est sous toiture et ne bénéficie de lumière que par le biais des fenêtres de toit ;
25. Considérant que ce logement ne dispose pas de suffisamment de qualités d'habitabilité et qu'il serait dès lors préférable de le réduire en démolissant un tiers du volume du bâtiment arrière afin de laisser suffisamment de distance, de lumière et de pleine terre ;
26. Considérant qu'une demi-travée est supprimée en façade arrière pour installer un balcon ; que l'escalier depuis celui-ci permet d'accéder à un jardinet arrière ;

27. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition telle que présentée n'offre pas de mixité de fonctions ; que du logement est néanmoins possible au rez-de-chaussée pour autant qu'il soit couplé à une activité autre et qu'un tiers du bâtiment arrière soit démoli, pour laisser place à une zone de pleine terre et plantée ;
28. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques 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 ;

**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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant 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,*