

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Camille Simoens, 28 - 30

OBJET :

dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité le réaménagement du logement du rez-de-chaussée, l'extension du logement dans une partie du sous-sol, la réalisation de travaux structurels (trémie, ouverture de baies), et la modification des châssis (proportions et doubles cadres).

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

ENQUÊTE :

-

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité :

- le réaménagement du logement du rez-de-chaussée,
- l'extension du logement dans une partie du sous-sol,
- la réalisation de travaux structurels (trémie, ouverture de baies),
- la modification des châssis (proportions et doubles cadres) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 6 mai 1904 visant à « construire 16 maisons » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1938 visant à « transformer ses immeubles » ;
4. Vu le permis de bâtir du 23 décembre 1986 visant à « établir un auvent en P.V.C. de 5 x 1,60 m au rez-de-chaussée arrière » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 3 septembre 2013 visant à « augmenter le nombre de logements dans un immeuble de rapport (passer de 3 à 4), créer une lucarne rentrante et une terrasse en façade arrière » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 8 avril 2014 visant à « dans un immeuble de rapport comprenant 4 logements, effectuer des travaux structurels intérieurs dans un appartement au 2^{ème} étage » ;

PROJET :

7. Considérant que le permis du 3 septembre 2013 concernait uniquement l'ajout d'un logement aux étages supérieurs, qu'il n'a jamais été fait mention du réaménagement du logement du rez-de-chaussée et de son extension au sous-sol, que les plans font état d'une situation « inchangée » aux étages inférieurs, qui sont donc exclus de la demande ;
8. Considérant que la demande concerne uniquement le logement du rez-de-chaussée et son extension au 1^{er} sous-sol ;
9. Considérant que le logement est réaménagé de la façon suivante :
 - en partie droite : un séjour traversant via l'ouverture de la baie séparant la pièce avant de la pièce arrière ;
 - en partie gauche : une grande chambre en façade avant et une plus petite en enfilade, séparées par une nouvelle salle de bain ;
 - une nouvelle trémie d'escalier en façade arrière vers le 1^{er} sous-sol en extension du rez-de-chaussée et comprenant des espaces non habitables tels qu'un atelier, un bureau, une buanderie et un espace de rangement ;

10. Considérant que ces aménagements sont conformes et qualitatifs, qu'un 2^{ème} sous-sol est maintenu (non concerné par la présente demande), sous le 1^{er} sous-sol, mais qu'il y a cependant lieu de s'assurer que chaque logement dispose bien d'un espace de stockage privatif ;
 11. Considérant que le local compteur est situé au 1^{er} sous-sol et reste accessible à tous les habitants de l'immeuble ;
- FAÇADE :**
12. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 13. Considérant qu'il est indiqué dans la présente demande que l'entièreté des châssis de l'immeuble a été remplacée par des châssis en bois de ton bleu foncé « identiques » aux châssis d'origines (divisions, proportions, petits bois, ...), sans que cela ne nécessite de permis d'urbanisme ;
 14. Considérant cependant que, s'agissant de l'étage qui nous concerne (rez-de-chaussée), les châssis remplacés ne respectent pas tout à fait les divisions et proportions d'origines puisque l'on peut constater l'absence de doubles cadres sur les parties fixes des 2 grands châssis des travées de gauche et de droite (division tripartite non conforme à la division d'origine : voir photos et dessin partiel sur les plans) ;
 15. Considérant également que les plans reprennent une surépaisseur du cadre supérieur du châssis double (situé à gauche de la porte d'entrée) pour l'intégration d'une ventilation dans le cadre et qu'une fois encore ceci est non conforme aux proportions d'origines ;
 16. Considérant dès lors qu'il y a lieu de remplacer les châssis par des châssis reprenant les proportions des encadrements d'origine, en ce compris, l'intégration des ventilations nécessaires derrière la battée du linteau ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- fournir le plan du 2^{ème} sous-sol avec l'attribution des caves par logement ;
- remplacer les châssis par des châssis reprenant les proportions des encadrements d'origine (doubles cadres, ventilation intégrée et non visible).

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,*

Alice HOSSE, *Représentante 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*