

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Nestor De Tière 51**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en annexant les combles à l'appartement du 2^{ème} étage en vue d'en faire un triplex avec 2 étages sous les combles, réaliser des modifications structurelles, placer des fenêtres de toit en façade avant, régulariser certaines modifications esthétiques de la façade avant, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte
AUTRE : repris d'office à l'inventaire du patrimoine bruxellois**ENQUETE :** -**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à : dans un immeuble de 2 logements :
 - modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en annexant les combles à l'appartement du 2^{ème} étage en vue d'en faire un triplex avec 2 étages sous les combles,
 - réaliser des modifications structurelles,
 - mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage,
 - placer des fenêtres de toit en façade avant,
 - modifier l'esthétique de la façade avant en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade) ;

Historique

- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 29 juin 1909 visant à "construire une maison" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 25 mai 1973 visant à "construire des arrière-bâtiments" ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 31 janvier 1974 visant à "couvrir la cour au rez-de-chaussée" ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 23 octobre 1979 visant à "transformer les immeubles existants et les agrandir", ayant fait l'objet d'une prorogation délivrée le 23 septembre 1980 ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 24 août 1999 visant à "construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (extension du logement) et rehausser le mur mitoyen droit (vers n° 53)" ;
- 7) Vu les renseignements urbanistiques du 18 juin 2021 précisant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale suivante :
 - Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment
 - Rez-de-chaussée avant : garage/parking accessoire aux logements du bâtiment
 - Rez-de-chaussée arrière et étage 1 : 1 logement duplex
 - Étage 2 : 1 logement
 - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment
 - Soit un total de 2 logements
- 8) Vu la mise en demeure du 17/06/2021 ;

Analyse

- 9) Considérant que la demande vise à réaliser des travaux de démolition par :
 - la démolition des corps de cheminée aux 2^{ème} étage et dans les combles,
 - la démolition des cloisons,
 - la dépose de l'escalier en infraction reliant les combles à la mezzanine ;

- 10) Considérant qu'il y a lieu de s'assurer avant la démolition des cheminées qu'elles ne soient pas utilisées par l'appartement du rez-de-chaussée ;
- 11) Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en annexant les combles à l'appartement du 2^{ème} étage en vue d'en faire un triplex avec 2 étages sous les combles ;
- 12) Considérant que ces actes et travaux améliorent l'habitabilité de cet appartement ;
- 13) Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage ;
- 14) Considérant que l'utilisation de cette terrasse ne nuit pas à l'intimité des habitations voisines et offre l'accès à un espace extérieur pour le logement ;
- 15) Considérant que la demande vise à réaliser des modifications structurelles par :
 - l'agrandissement de certaines baies dans les murs porteurs,
 - la révision des planchers de la mezzanine et le placement d'un nouvel escalier pour y accéder,
 - le remplacement du garde-corps de la terrasse et la modification de la baie en façade arrière par la suppression de l'allège ;
- 16) Considérant que la demande vise à réaliser des modifications esthétiques en façade avant par :
 - le placement de 4 velux en toiture (plus de 20 % de la surface du pan de toiture) ;
- 17) Considérant que la demande vise également la régularisation des châssis en façade avant du deuxième étage ;
- 18) Considérant que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine bruxellois puisqu'il date d'avant 1932, donnant lieu à un traitement rigoureux de son esthétique, respectueux des caractéristiques d'origine de la façade ;
- 19) Considérant que les châssis d'origine à triple division avec petits-bois en bois ont été remplacés par des châssis à double division en pvc sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que ces actes ont été constatés par la mise en demeure du 17 juin 2021 ;
- 20) Considérant que ces actes et travaux nuisent à l'esthétique de la façade et sont en dérogation à l'article 7 du titre I du RCU ;
- 21) Considérant que l'objet de la demande de permis n'est pas claire sur les interventions en façade avant ; que l'architecte suivant sa note explicative mise à jour du 15 décembre dans un premier paragraphe exclut les châssis de la façade avant et dans le paragraphe suivant écrit que le maître d'ouvrage réalisera le remplacement des châssis pour des menuiseries extérieures en bois conformément aux plans déposés ; que l'architecte a par ailleurs modifié ses plans en date du 17 janvier 2023 afin que la situation projetée inclut bien des châssis en bois à divisions ;
- 22) Considérant que les châssis d'origine sont à triple division ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis identiques (triple divisions, imposte avec petits bois et double cadres)
- 23) Considérant que les châssis des étages inférieurs restent en infraction et doivent être remplacés par le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée par des châssis identiques à ceux qui seront remplacés par le demandeur au niveau du deuxième étage ;
- 24) Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme est également en cours d'instruction concernant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et qu'il y a lieu de veiller à la concordance des plans de façade avant entre les deux demandes de permis ;
- 25) Vu l'avis défavorable du SIAMU du 17 avril 2023, motivé tel que suit : « Le Service d'Incendie et la réglementation ci-dessus n'autorisent pas les configurations de logement dépassant celle du triplex. En l'état, le logement dépasse la configuration d'un quadruplex. Il y a lieu d'adapter les plans en conséquence » ;
- 26) Considérant que le même avis émet également la remarque suivante : « Le Service d'Incendie demande que l'affectation du volume en triplex (SS/R+1) soit indiquée sur les plans de la nouvelle demande » ;
- 27) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur les plans tels que présentés suite au rapport défavorable du SIAMU ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*