

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Henri Bergé, 65**OBJET :** [demande modifiée] dans un immeuble comprenant 2 logements, régulariser la création d'une terrasse en façade arrière sur l'annexe du premier entresol (côté gauche), créer une terrasse sur l'annexe du premier étage (côté droit) et régulariser les modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu l'autorisation du 7 octobre 1905 visant à « construire la maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 30 juin 1998 visant à « diviser une ancienne maison unifamiliale en 3 logements comprenant 1 appartement 1 chambre en cuisines-caves, 1 appartement 1 chambre au bel étage et 1 triplex 4 chambres aux étages, construire une annexe au sous-sol, de plain-pied avec le jardin (citerne à mazout), construire une annexe au 1er étage, aménager la toiture en terrasse et construire une annexe au 2ème entresol (salle de bains) - Pas de rehausse de murs mitoyens », accordé à l'exception de la réalisation de l'annexe et de l'installation d'un logement au sous-sol. Les actes et travaux n'ayant pas été entièrement réalisés, ce permis d'urbanisme est partiellement périmé puisque les annexes du premier étage (côté droit) et du deuxième entresol (côté gauche) n'ont pas été réalisées, mais que cependant le nombre de logement est passé de 1 à 2 ;
3. Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Vu la mise en demeure du 28 février 2018 portant sur :
 - la modification du nombre de logements (2 vers 4),
 - la modification de la façade avant ;
5. Vu l'avertissement du 5 août 2019 portant sur :
 - la modification de la façade avant,
 - la modification du nombre de logement (2 vers 3),
 - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière,
 - la construction d'un mur sur le toit plat du premier entresol et l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;
6. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
7. Considérant qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans 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 d'urbanisme ;
8. Vu la demande initiale du 15 octobre 2020 visant à « dans 1 immeuble comprenant 2 logements régulariser l'ajout d'1 logement supplémentaire et passer à 3 logements, créer 1 annexe au premier étage (côté droit), régulariser la création d'1 terrasse en façade arrière sur l'annexe du premier entresol (côté gauche), créer 1 terrasse sur l'annexe du premier étage (côté droit), régulariser les modifications en façade avant ;
9. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 25 février 2021, stipulant entre autres que :

- « le précédent permis périmé partiellement n'a pas autorisé le logement au sous-sol ;
 - la chambre du sous-sol ne bénéficie pas de la surface éclairante et de hauteur sous plafond suffisantes et que ce sous-sol n'est pas approprié pour un espace habitable tel qu'une chambre (tout comme le précisait le permis d'urbanisme précédent), que ce sous-sol devrait par conséquent être dédié à abriter des locaux accessoires aux logements (caves) ;
 - que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif mais que l'emplacement de la cave de l'appartement (duplex) du rez-de-chaussée et sous-sol n'est pas des plus rationnels, que la seconde cave se situe dans le local pour vélos/poussettes et que son accès n'est donc pas aisé ;
 - la régularisation de la terrasse sur l'annexe du premier entresol (côté gauche) se fait dans les gabarits autorisables mais que celle-ci n'est accessible que depuis la cage d'escalier commune, qu'elle n'est attribuée à aucun appartement et qu'elle devrait donc être maintenue en toiture plate non accessible ;
 - la terrasse aménagée sur l'annexe du premier étage (côté droit) est réalisée dans les gabarits autorisables mais que les exigences du code civil en terme de vue sur les parcelles voisines ne sont pas respectées (voisin n° 67), qu'il y a lieu de s'y conformer ;
 - les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc de ton brun et que le remplacement des châssis a été réalisé sans respecter les dimensions des montants et des cadres sur une même baie, que cela engendre par conséquent des largeurs de vitres de dimensions différentes et que ces modifications portent atteinte à l'esthétique de la façade » ;
10. Vu les plans modificatifs introduits les 1^{er} juin 2021 et 29 octobre 2021, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
11. Considérant la demande ainsi modifiée vise désormais à, dans 1 immeuble comprenant 2 logements :
- régulariser :
 - la création d'1 terrasse en façade arrière sur l'annexe du premier entresol (côté gauche),
 - les modifications apportées en façade avant ;
 - créer 1 terrasse sur l'annexe du premier étage (côté droit) ;
12. Considérant que la situation licite est de 2 logements, répartis comme suit :
- entresol : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 - rez-de-chaussée : 1 logement ;
 - étages : 1 logement triplex ;
13. Considérant que la demande modifiée conserve la répartition et le nombre de logements ; que, par conséquent, il n'y a plus de locaux habitables au sous-sol et que cela répond aux remarques émises lors de la Commission de concertation ;
14. Considérant que les deux terrasses sont conservées ;
15. Considérant que celle située sur l'annexe du premier entresol (côté gauche) se fait dans les gabarits autorisables, n'est plus accessible depuis les espaces communs et est dévolue au triplex ; que cela répond également aux remarques émises lors de la Commission de concertation ;
16. Considérant que la terrasse aménagée sur l'annexe du premier étage (côté droit) est, elle aussi, réalisée dans les gabarits autorisables ;
17. Considérant que la demande porte par ailleurs sur la régularisation des modifications apportées en façade avant ; que les châssis en bois d'origine ont en effet été remplacés par des châssis en PVC de ton brun, et ce sans respecter les dimensions des montants et des cadres sur une même baie, ce qui engendre par conséquent des largeurs de vitres de dimensions différentes ;
18. Considérant que ces modifications portent atteinte à l'esthétique de la façade ;
19. Considérant que, bien que ces remarques aient été émises lors de la Commission de concertation, aucune amélioration n'est apportée sur ces points ;
20. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande modifiée ne densifie plus l'immeuble et respecte les normes d'habitabilité mais que, cependant, elle ne préserve ni les caractéristiques d'origine du bâtiment ni l'homogénéité des façades ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois qui respectant les caractéristiques d'origine et les dimensions des montants et des cadres sur une même baie ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*