

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Thiéfry 90

OBJET :

dans un immeuble comprenant un logement et un commerce, régulariser le changement d'affectation du commerce vers un logement supplémentaire, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, d'une plateforme au 1^{er} étage et d'une rehausse au 2^{ème} étage arrière droit, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et les modifications apportées à la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 01/09/2023 au 15/09/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un logement et un commerce, régulariser :
 - le changement d'affectation du commerce vers un logement supplémentaire,
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, d'une plateforme au 1^{er} étage et d'une rehausse au 2^{ème} étage arrière droit, en dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) et à l'art. 29 (mur mitoyen) du Titre I du RCU (Règlement Communal d'Urbanisme),
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU,
 - les modifications apportées à la façade avant ;

HISTORIQUE :

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 février 1932 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 20 juin 1969 visant à transformer le rez-de-chaussée ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 27 septembre 1989 visant à étendre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 14 novembre 2017 visant à mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant ;
- 6) Vu la mise en demeure du 28 novembre 2022 pour les infractions suivantes :
 - la construction d'une lucarne,
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - la modification du volume de la terrasse existante,
 - la modification de l'affectation du commerce du rez-de-chaussée vers un logement,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 7) Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 8) Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à suppression des infractions dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
- 9) Vu l'avis favorable du SIAMU du 9 août 2023 ;

AFFECTATION :

- 10) Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est supprimé au profit d'un appartement, en conformité avec les prescriptions de la zone mixte du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS), dans laquelle le bien se situe ;

- 11) Considérant toutefois que les zones mixtes permettent de préserver des affectations différentes et que la proposition d'un immeuble monofonctionnel ne rencontre pas cette volonté, ce qui est regrettable ;
- 12) Considérant néanmoins que cet immeuble se trouve dans une rue située à proximité de la rue des Coteaux et de l'avenue Rogier, dans lesquelles se trouvent de nombreux commerces et que la rue Thiéfry présente un bâti plus résidentiel, ce qui justifie la suppression de ce commerce ;

VOLUME :

- 13) Considérant que le volume de l'annexe arrière au rez-de-chaussée est élargi en partie droite de +/-60cm, que bien que cette extension déroge aux art.4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le gabarit maximal autorisable, cette modification ne crée pas de nuisance supplémentaire ;
- 14) Considérant que la terrasse existante de droit au 1^{er} étage est étendue sur une nouvelle plateforme qui déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le mitoyen le moins profond (5,95m) ;
- 15) Considérant de plus que l'aménagement de la terrasse sur cette plateforme se fait en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU, en ce que son volume utilisable et son garde-corps dépassent en hauteur le mitoyen le plus haut ;
- 16) Considérant également que la rehausse du mitoyen de gauche déroge à l'art. 29 du Titre I du RCU en ce qu'elle se matérialise par un pare-vue végétal ;
- 17) Considérant enfin que cette terrasse surplombe les parcelles voisines et qu'elle crée des vues intrusives dans toutes les directions ;
- 18) Considérant dès lors que la plateforme accueillant la terrasse au 1^{er} étage doit être démontée, ainsi que le pare-vue et que la terrasse doit s'implanter sur le volume de la situation de droit uniquement ;
- 19) Considérant qu'une lucarne est ajoutée en toiture arrière et que celle-ci s'apparente plutôt à une rehausse en ce qu'elle s'applique contre le mur mitoyen de droite ;
- 20) Considérant que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables et n'apporte pas de nuisance particulière ;

INTERIEUR :

- 21) Considérant qu'un appartement d'une chambre est ajouté au rez-de-chaussée, en lieu et place d'un commerce ;
- 22) Considérant que si celui-ci est conforme aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur, il n'en reste pas moins que son ouverture vers la rue n'est pas adaptée en ce que son salon se trouve derrière la vitrine commerciale ;
- 23) Considérant qu'il en résulte un sentiment d'inconfort accru de par le manque d'intimité continué par la pièce la plus utilisée tout au long de la journée ;
- 24) Considérant que la cour est entièrement dallée, alors qu'un jardin serait plus adapté pour un logement ;
- 25) Considérant que l'appartement en duplex des 1^{er} et 2^{ème} étages est légèrement modifié en ce que la chambre 2 est étendue dans le nouveau volume prévu en toiture ;
- 26) Considérant que cela lui apporte des dimensions plus généreuses ;
- 27) Considérant que la chambre est largement ouverte vers la toiture plate, qui reste inaccessible en ce que son accès est fermé par un garde-corps placé dans l'embrasure de la porte-fenêtre ;

FACADE :

- 28) Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant, en ce que la vitrine, qui en situation de droit possède des châssis en aluminium de ton naturel, est remplacée par une vitrine aux châssis en PVC blanc ;
- 29) Considérant que l'esthétique de cette façade d'inspiration Art Déco, déjà fortement modifiée, s'en trouve davantage dépréciée, ce qui dévalorise encore l'enfilade ;
- 30) Considérant toutefois qu'en situation de droit, les châssis des étages sont en PVC et que cet acte permet d'uniformiser la façade ;
- 31) Considérant cependant que le changement d'affectation du commerce vers du logement nécessite une adaptation plus franche de la vitrine afin de représenter cette nouvelle affectation, d'en assurer la ventilation et la sécurisation depuis l'espace public ;
- 32) Considérant qu'il y a dès lors lieu de prolonger le soubassement en pierre bleue sur toute la largeur de la façade, et de combler l'allège par de la maçonnerie dans la continuité du parement de la façade existante, jusqu'à une hauteur suffisante pour permettre la sécurité et l'intimité du logement ;
- 33) Considérant qu'il y a également lieu de prévoir un châssis avec des parties ouvrantes et une composition s'accordant à la composition de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- démonter la plateforme accueillant la terrasse au 1er étage ainsi que le pare-vue, et maintenir la terrasse sur le volume de la situation de droit uniquement,
- prolonger le soubassement en pierre bleue sur toute la largeur de la façade et combler l'allège par de la maçonnerie dans la continuité du parement de la façade existante,
- prévoir au rez-de-chaussée un châssis avec des parties ouvrantes et une composition s'accordant à la composition de la façade,
- entamer les travaux destinés à suppression des infractions dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) (pour le RDC)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) (pour le RDC)

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*