

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/01/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Nestor De Tière 32

OBJET : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 1 logement), construire une annexe au premier étage, modifier la division d'un châssis, régulariser le changement d'affectation du commerce en un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), la réalisation de travaux structurels intérieurs et le placement d'une grille de ventilation en façade avant.

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 10/12/2020 au 24/12/2020

REACTIONS : 0

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 bâtiment à usage mixte (1 commerce et 1 logement) :
 - construire une annexe au premier étage (escalier) en dérogation au RRU titre I art.4 (profondeur) et 6 (toiture) ;
 - modifier la division d'un châssis (nouvel ensemble vitrée en lieu et place de la vitrine) ;
 - régulariser :
 - le changement d'affectation du commerce en un logement supplémentaire (passer de 1 à 2) ;
 - la réalisation de travaux structurels (trémie entre le 2^e et le 3^e étage) ;
 - le placement d'une grille de ventilation en façade avant et en dérogation au RCU titre I art.31 (ventilation domestique en façade avant) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 30 décembre 1924 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme délivré le 2 septembre 1997 mais partiellement périmé visant à couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée contenant des locaux annexes au commerce, construire une annexe arrondie aux niveaux des 1^{er}, 2^e et 3^e étages avec une cage d'escalier, ajouter un étage (3^{ème} étage et un étage mansardé (4^{ème} étage) contenant un logement, créer un logement supplémentaire et rehausser le mur mitoyen droit (vers le n°30), le mur mitoyen gauche (vers le n°34) et le mur mitoyen arrière ;
- 4) Vu la situation régulière du bien à savoir un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages ;
- 5) Vu la mise en demeure portant sur la modification du nombre de logements (2 au lieu de 1), la réalisation de travaux structurels intérieurs et le placement d'une grille de ventilation en façade avant ;
- 6) Vu l'art. 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art.300 du COBAT ;

VOLUME :

- 7) Considérant que la nouvelle annexe abrite le nouvel escalier qui permet d'accéder au triplex ;
- 8) Considérant qu'elle déroge aux art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'elle ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et que les dérogations sont justifiées ;

REPARTITION :

- 9) Considérant que la suppression du commerce se fait au profit d'un logement supplémentaire ;
- 10) Considérant que la nouvelle répartition comprend un appartement deux chambres et un studio ;
- 11) Considérant que le nombre d'unité au sein de l'immeuble est inchangé ;
- 12) Considérant que le studio bien que conforme aux normes d'habitabilité n'est pas très qualitatif ;
- 13) Considérant en effet qu'il est mono orienté, qu'une porte de son séjour donne sur la rue et qu'il ne peut être ventilé que par la façade avant ;
- 14) Considérant qu'il serait préférable de proposer une autre affectation pour cet étage (par exemple un équipement) ;

- 15) Considérant qu'une trémie est percée entre le deuxième et le troisième étage du triplex ;
16) Considérant que le triplex offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

- 17) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
18) Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement privatif au sous-sol ;

FACADE A RUE :

- 19) Considérant que la porte principale de l'immeuble, qui n'est pas une entrée de garage, est refaite à l'identique ;
20) Considérant que les panneaux d'interdiction de stationner sont retirés ;
21) Considérant que la division du châssis au rez-de-chaussée est modifiée afin de permettre la ventilation du logement et de refléter la nouvelle affectation ;
22) Considérant que les châssis (anciens et nouveaux) sont tous en bois mais qu'ils n'ont pas tous la même couleur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
23) Considérant que la grille de ventilation déroge à l'art. 31 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme et que la demande de dérogation ne se justifie pas ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- indiquer hall d'entrée commun sur le plan du rez-de-chaussée et mentionner que la nouvelle porte est celle de l'immeuble et non celle d'un garage,
- proposer pour le rez-de-chaussée une autre affectation qu'un logement indépendant,
- proposer une façade avant où les châssis sont d'une seule couleur et la grille de ventilation est supprimée,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – profondeur
- dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – la toiture

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*