

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Nestor De Tière, 1

OBJET :

dans un immeuble de 4 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols et le logement du 3^{ème} étage dans les combles, ajouter un escalier extérieur, aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage arrière, créer des baies en façade arrière et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

le bien se situe en zone de Protection de Site classé le 5 juillet 2018 : Square Riga et Avenue Huart Hamoir.

ENQUETE :

du 30/09/2022 au 14/10/2022

REACTION :

1

La Commission entend :

Les demandeurs

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les baies dont il est fait mention aux premier, deuxième et troisième étages ne sont pas des baies mais bien des terrasses, d'où une extension du bâtiment en réalité de 1m68 ;
- ces terrasses en façade arrière suscitent des inquiétudes quant au risque de créer des vues intrusives donnant sur les chambres et salles de bain du voisin ;
- la quiétude dans le jardin de celui-ci se verrait également être perturbée par ce projet.

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 4 logements :
 - étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols et le logement du 3^{ème} étage dans les combles,
 - ajouter un escalier extérieur en dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage arrière,
 - créer des baies en façade arrière et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 15 novembre 1912 visant à construire une maison ;
3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 9 février 2022 pour la demande visant à, dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité les modifications apportées en façade avant et arrière, la construction d'une pergola, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 4 vers 5 unités), aménager une terrasse au 4^{ème} étage et réaliser des travaux structurels intérieurs ;
4. Vu l'avis du SIAMU du 13 septembre 2022 ;
5. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 21 septembre 2022 ;
6. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans une partie des sous-sols où sont aménagés une salle de douche et des locaux polyvalents ;
7. Considérant qu'un escalier intérieur est créé pour lier les 2 niveaux ;
8. Considérant qu'au rez-de-chaussée sont aménagés deux chambres, des sanitaires et les pièces de jour en conformité avec les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;

9. Considérant que le jardin existant, jusqu'alors accessible par le logement du rez-de-chaussée, est condamné par un nouveau mur situé à 4,98m de la façade arrière ;
10. Considérant que le logement n'a alors plus accès au jardin mais à une cour de 16m², déjà en partie couverte par un balcon existant au 1^{er} étage, à ceci s'ajoutant un escalier surplombant la cour ;
11. Considérant que le logement du 1^{er} étage est réaménagé en ce que les espaces de jour sont placés à l'avant et que les chambres sont placées à l'arrière, tout en restant conforme au Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
12. Considérant qu'au droit du balcon est aménagé un escalier permettant de lier ce logement avec le jardin ;
13. Considérant que l'escalier déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse en profondeur le mitoyen le plus profond et qu'il dépasse de plus de 3m (8,30m) le mitoyen le moins profond ;
14. Considérant de plus que l'escalier surplombe la cour du logement du rez-de-chaussée, ce qui perturbe l'intimité de ses occupants ;
15. Considérant dès lors que cet escalier est générateur de trop d'inconvénients et qu'il y a lieu, dès lors, de ne pas construire d'escalier extérieur entre le 1^{er} étage et le jardin, et d'attribuer le jardin au logement du rez-de-chaussée ;
16. Considérant que le logement du 2^{ème} étage est réaménagé en ce que les espaces de jour sont placés à l'avant et que les chambres sont placées à l'arrière, tout en restant conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
17. Considérant que la façade arrière est modifiée en partie gauche en ce que la baie est reculée, permettant la création d'un petit balcon n'entraînant aucune nuisance particulière envers le voisinage ;
18. Considérant que le logement du 3^{ème} étage est réaménagé en ce que les espaces de jour sont placés à l'avant et que les chambres sont placées à l'arrière, tout en restant conforme au Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
19. Considérant qu'à nouveau la façade arrière est modifiée en partie gauche en ce que la baie est reculée, permettant la création d'un petit balcon n'entraînant aucune nuisance particulière envers le voisinage ;
20. Considérant que le logement est étendu vers les combles par la privatisation de l'escalier commun en partie supérieure ;
21. Considérant que 4 chambres supplémentaires sont aménagées dans les combles, portant à 6 le nombre de chambres pour ce logement duplex ;
22. Considérant que la chambre 4 se trouve au centre du plan, sans accès à une façade, et que bien que des fenêtres de toits soient percées, elles se trouvent à une hauteur moyenne de 2,90m, empêchant toute possibilité de les ouvrir manuellement ;
23. Considérant que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux, et qu'il y a lieu dès lors de ne pas aménager de pièce habitable dans le centre du plan dans les combles ;
24. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate accessible depuis les combles ;
25. Considérant que la partie avant des sous-sol est attribuée aux locaux communs de l'immeuble, dont un local pour les vélos et poussettes ;
26. Considérant que 3 caves sont aménagées, tandis que l'appartement du rez-de-chaussée dispose de locaux de rangement privatifs dans son propre espace ;
27. Considérant que les compteurs sont accessibles par tous les occupants de l'immeuble et en tout temps ;
28. Considérant toutefois que les compteurs ne sont pas ventilés par une baie donnant directement vers l'extérieur et qu'il y a lieu dès lors de se conformer aux prescriptions du SIAMU ;
29. Considérant que les plans de la situation de droit montrent qu'une citerne de 12 m³ était présente et ce volume est converti en cave dans le projet ;
30. Considérant que la citerne de 1 m³ proposée est insuffisante au vu de la surface de récolte disponible et des besoins pouvant être couverts ;
31. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
32. Considérant que le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique, et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales
33. Considérant que le projet se trouve le long d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD ;
34. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

35. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
36. Considérant que le bien se situe en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement, qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine en raison de sa construction antérieure à 1932 (1912), et qu'il se situe dans le périmètre de protection du site classé le 5 juillet 2018, à savoir une partie de l'avenue Huart Hamoir ;
37. Considérant que sa situation particulière lui confère une valeur patrimoniale de première importance et qu'il y a lieu de traiter son esthétique avec rigueur ;
38. Considérant que la construction de la façade avant ne correspond pas au plan d'origine, notamment en ce qui concerne le fronton de la travée principale, qui a été amputé à une époque indéterminée, mais que celle-ci conserve le style et la typologie propre à ce type d'habitation ;
39. Considérant toutefois que des modifications ont été apportées en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU en ce qu'un enduit de teinte gris foncé a été appliqué sur la façade sans la moindre considération pour les modénatures existantes dans les allèges ;
40. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à une façade plus respectueuse de la façade d'origine en supprimant l'enduit et en retrouvant une couleur claire, tout en restituant des faux-joints comme à l'origine ;
41. Considérant également que le garde-corps du 3^{ème} étage ne correspond pas au style d'origine du bâtiment, qui devait à l'origine être un garde-corps en fonte identique à ceux que l'on retrouve au 4^{ème} étage ou au 3^{ème} étage chez le voisin de droite ;
42. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un nouveau garde-corps en fonte s'inspirant de ceux présents chez le voisin de droite pour le 3^{ème} étage en façade avant ;
43. Considérant que le dessin des deux portes d'entrée en façade avant est simplifié autant en situation existante qu'en situation projetée, que les photos montrent tout à fait autre chose et qu'il y a lieu dès lors de reproduire fidèlement le dessin des portes dans les plans de la situation projetée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas construire d'escalier extérieur entre le 1^{er} étage et le jardin et attribuer le jardin au logement du rez-de-chaussée ;
- ne pas aménager de pièce habitable dans le centre du plan dans les combles ;
- prévoir une citerne d'eau pluviale de plus grande capacité et mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération et le faire figurer sur les plans ;
- intégrer à la façade arrière des nichoirs ou gîtes favorables à des espèces protégées ;
- supprimer l'enduit en façade avant et proposer une couleur claire, tout en restituant des faux-joints comme à l'origine ;
- proposer un nouveau garde-corps en fonte s'inspirant de ceux présents chez le voisin de droite pour le 3^{ème} étage en façade avant ;
- reproduire fidèlement le dessin des portes dans les plans de la situation projetée.

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*