

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Noyer, 320**OBJET :** Dans un immeuble à 4 logements, modifier la volumétrie en façade arrière (rehausse d'annexe, nouvel escalier extérieur, nouveaux balcons), étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et réaliser des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : Le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architecturale (bâtiment d'avant 1932),

Le bien se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » approuvé en date du 27/02/1992

ENQUETE : du 02/06/2023 au 16/06/2023**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 immeuble à 4 logements :
 - modifier la volumétrie en façade arrière par la rehausse de l'annexe au 2^{ème} étage, le placement d'un escalier extérieur entre le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée, et la construction de balcons au 1^{er} et au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction),
 - étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol afin d'aménager un duplex,
 - réaliser des travaux structurels par la démolition de murs porteurs et de cheminées, la modification du niveau de plancher de l'annexe au 1^{er} et au 2^{ème} étage et la modification des baies en façade arrière ;

HISTORIQUE :

2. Vu le permis d'urbanisme du 28 novembre 2000 visant à « construire une annexe au 2^{ème} étage (extension du logement) »
3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 31 juillet 2001 visant à « installer un logement supplémentaire dans les combles et poser quatre fenêtres de toiture »
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 5 février 2002, confirmé par le collège d'urbanisme en date du 27 juin 2002, mais autorisé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13 mars 2003, visant à « aménager les mansardes en logement studio et poser quatre fenêtres de toiture »

VOLUME :

5. Considérant que l'escalier extérieur placé entre le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur (1,94m) et hauteur (1m) les profils mitoyens ; que toutefois, l'escalier n'entraîne que peu de nuisances aux parcelles voisines et ne nécessite pas la rehausse du mitoyen, il améliore l'habitabilité du logement duplex en lui permettant d'accéder directement au jardin depuis le rez-de-chaussée et dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
6. Considérant que la demande prévoit également de construire 2 balcons au 1^{er} et au 2^{ème} étage en façade arrière (0,9m sur 1,59m), que ceux-ci dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent en profondeur et hauteur les gabarits voisins (0,90m) ; que toutefois, ils permettent aux logements des 1^{ers} et 2^{èmes} étages de jouir chacun d'un espace extérieur, que cela améliore leur confort et qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;

7. Considérant de plus que ces balcons sont situés à au moins 1,90m des profils mitoyens afin de respecter le Code Civil, sans nécessiter de rehausse des murs mitoyens ;
8. Considérant que l'annexe de gauche au 2^{ème} étage est rehaussée d'un demi-niveau (1,20m) afin de s'aligner à l'annexe de droite et que cette annexe, ainsi modifiée, s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

AFFECTATION :

9. Vu qu'en situation licite, l'immeuble est reparti en 4 logements de la manière suivante :
 - au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée surélevé : 1 logement,
 - au 1^{er} étage : 1 logement,
 - au 2^{ème} étage : 1 logement,
 - dans les combles : 1 logement (hors demande) ;
10. Considérant que la demande vise à transformer les logements existants au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ; qu'une partie du demi-sous-sol est privatisée au profit de logement au rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex ; que la partie aménagée au demi-sous-sol prévoit 2 chambres à coucher avec accès au jardin, 1 dressing, 1 salle de douche et 1 W.C. ;
11. Considérant qu'il reste suffisamment d'espaces de rangement privatifs pour chaque logement ;
12. Considérant que la nouvelle répartition comprend dès lors :
 - dans une partie du demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - dans une partie du demi-sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé : 1 logement duplex,
 - au 1^{er} étage : 1 logement,
 - au 2^{ème} étage : 1 logement,
 - dans les combles : 1 logement (hors demande) ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ :

13. Considérant que deux chambres sont aménagées au demi-sous-sol ; qu'elles ont chacune accès au jardin via la cour anglaise ;
14. Considérant que la grande chambre au demi-sous-sol est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant ; que seule la superficie des vitrages qui est hors sol est prise en compte dans le calcul de la superficie éclairante ; que toutefois la dérogation est minime (3,6m² au lieu de 3,8m² requis pour une chambre de 19m²) et que dès lors, la dérogation est acceptable ;
15. Considérant cependant que l'escalier situé entre le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol se positionne devant une partie de la baie de la grande chambre (0,96m de large), qu'afin de minimiser son impact sur l'éclairage naturel de la chambre, il y a lieu de prévoir un escalier à claire-voie ;
16. Considérant qu'en situation existante, le bien est composé de deux annexes de même profondeur, mais de hauteurs différentes ; que la demande prévoit de surélever le niveau de plancher de l'annexe de gauche au 1^{er} et au 2^{ème} étage afin de se placer au même au niveau du volume principal ;
17. Considérant que des murs porteurs sont démolis au demi-sous-sol, au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^{ème} étage afin de réagencer les logements existants ; qu'au 1^{er} et au 2^{ème} étage, le séjour prend place sur toute la largeur de la façade avant et la chambre se situe en façade arrière ;
18. Considérant que des corps de cheminées sont démolis au rez-de-chaussée dans la pièce arrière, au 1^{er} étage dans la pièce centrale et arrière et qu'au 2^{ème} étage, les cheminées n'existent plus ; que certains corps de cheminées présentant une valeur patrimoniale sont quant à eux maintenus au rez-de-chaussée dans la pièce avant et la pièce centrale et au 1^{er} étage dans la pièce avant ;
19. Considérant que mis à part la grande chambre au sous-sol, les logements proposés offrent de bonnes conditions d'habitabilité et qu'ils disposent chacun d'un espace extérieur ;

COMMUNS :

20. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes est prévu au demi-sous-sol ; que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants-e-s de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

21. Considérant que la demande vise à rendre perméable plus de 50% de la zone de cour et jardin, en rétablissant une zone en pleine terre et plantée, ce qui améliore les qualités de l'intérieur d'ilot ;
22. Considérant que l'aménagement de cette zone devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

FAÇADE AVANT :

23. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande ;
24. Considérant cependant que le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant a été réalisé sans permis d'urbanisme et qu'il devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieur ou d'une remise en pristin état ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir un escalier à claire-voie pour l'escalier extérieur.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante 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,*