

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Nestor De Tière, 26

OBJET :dans un immeuble comprenant quatre logements, régulariser l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités), la construction d'une lucarne en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe au 3^{ème} étage en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 29/09/2023 au 13/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Pour la demandeuse

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant quatre logements, régulariser :
 - l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités), en dérogation aux art. 3 (espaces de stockage) et 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la construction d'une lucarne en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 26 septembre 1913 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 15 septembre 1932 visant à « bâtir une annexe, deux terrasses et un W.C. » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 30 septembre 1932 visant à « surélever la maison et de construire des annexes » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 30 décembre 1932 visant à « bâtir une annexe » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 23 août 2011 visant à « augmenter le nombre de logements de cet immeuble de rapport à quatre en lieu et place de deux (un duplex entresol/bel étage, deux appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages, un duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages » ;
7. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

INFRACTIONS :

8. Vu la mise en demeure du 18 août 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification du nombre de logements (5 au lieu de 4),
 - la réalisation de travaux structurels (trémie),
 - la construction d'une lucarne en façade arrière,
 - l'aménagement d'une terrasse dans les combles ;
9. 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 ;
10. Considérant par conséquent 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 ;

LOGEMENTS :

11. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - aux demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé : un logement en duplex et des locaux accessoires aux logements du bâtiment (hors demande),
 - au 1^{er} étage : un logement (hors demande),
 - au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
 - au 3^{ème} étage et dans les combles : une unité de logement en duplex ;
12. Considérant que la présente demande vise à diviser le duplex situé aux étages supérieurs en deux unités distinctes ;
13. Considérant que toute modification qui serait apportée aux autres logements devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;
14. Considérant que, en situation projetée, un nouveau logement de type studio est aménagé dans les combles ; que cela modifie donc le nombre et la répartition des logements au sein de l'immeuble (cinq unités au lieu de quatre) ;
15. Considérant que ce dernier est conforme aux normes d'habitabilité mais que l'ajout d'un logement au sein de l'immeuble entraîne surdensification de celui-ci, ce qui n'est pas souhaitable ;
16. Considérant que l'espace situé à côté de l'escalier commun au rez-de-chaussée n'est pas suffisant pour accueillir des vélos supplémentaires suite à la densification de l'immeuble ; que la demande ne prévoit pas de nouveau local pour vélos et poussettes conforme, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
17. Considérant qu'il n'existe pas non plus de caves privatives en nombre suffisant ; que, le sous-sol étant privatisé, cela ne permet pas de créer des espaces de rangements supplémentaires ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas non plus acceptable ;
18. Considérant de plus que les aménagements maintenus au 3^{ème} étage, bien qu'ils soient licites, ne présentent pas de bonnes conditions d'habitabilité ; que, en effet, les pièces de vie existantes ne bénéficient pas d'un apport en éclairage suffisant et qu'il faut passer par la chambre principale pour accéder à la chambre secondaire et que le WC donne sur la cuisine ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il est préférable de maintenir le grand logement duplex s'étendant sur les deux derniers étages afin de ne pas densifier davantage l'occupation de l'immeuble ;

VOLUME :

20. Considérant qu'une lucarne est aménagée au niveau des combles en façade arrière ; que cette lucarne n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture ; que, de plus, celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (5,2 m au lieu de 4,1 m) ;
21. Considérant que cette lucarne est construite hors gabarit ; que ce volume est nécessaire en vue d'améliorer le logement sous combles sollicité dans la présente demande mais que, cette unité supplémentaire n'étant pas autorisée, la dérogation n'est par conséquent pas justifiée ;
22. Considérant en effet que l'ajout d'un espace supplémentaire n'est pas nécessaire au bon fonctionnement du logement duplex possédant déjà une grande superficie et qu'il y a donc lieu de, soit supprimer cette lucarne, soit la rendre conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
23. Considérant par ailleurs que la lucarne donne accès à une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate du 3^{ème} étage et qu'un garde-corps est installé sur son pourtour ;
24. Considérant que cette terrasse projetée surpasse les gabarits mitoyens en termes de profondeur et de hauteur ;
25. Considérant toutefois qu'elle permet aux occupants de jouir d'un espace extérieur et que, en ce sens, les qualités d'habitabilité du duplex sont améliorées ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
26. Considérant cependant que la terrasse projetée n'est pas conforme au Code Civil ; que, de plus, celle-ci se situe en promontoire et génère des vues intrusives ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier, soit par la réalisation d'un retrait latéral de 1,9 m à partir du mitoyen de droite, soit par l'obtention un acte de servitude avec les parcelles concernées ;
27. Considérant qu'il serait souhaitable de limiter la profondeur de la terrasse 1,5 m à partir de la façade arrière afin d'éviter les vues plongeantes ;

FACADE AVANT :

28. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ne respectant pas les divisions d'origine (divisions tripartites et doubles cadres), ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;

29. Considérant toutefois que la façade avant ne fait pas partie de la demande ; qu'il y aura lieu de régulariser la situation ultérieurement ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *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,*