

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Nestor De Tière, 26

OBJET :

dans un immeuble comprenant quatre logements, construire un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière, réaliser des travaux structurels, régulariser l'aménagement d'une chambre dans le sous-sol et mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis)

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 30/10/2023 au 13/11/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant quatre logements :

- construire un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière,
- réaliser des travaux structurels (démolition d'un mur porteur au rez-de-chaussée et modification des baies en façade arrière),
- régulariser l'aménagement d'une chambre au sous-sol, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie éclairante),
- mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (élément patrimoniaux de façade) ;

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) » ;

INFRACTIONS :

7. Vu la mise en demeure du 18 août 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- la fermeture d'un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière (+/- 3,5 m²),
- le changement d'utilisation d'un bureau en chambre au sous-sol et d'une chambre en séjour au rez-de-chaussée ;

8. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

9. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans 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 ;

VOLUME :

10. Considérant qu'un nouveau balcon est prévu au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) en façade arrière ; que le balcon projeté s'inscrit dans les gabarits autorisables ; qu'il ne modifie pas l'emprise au sol puisqu'il se situe en dessous d'un balcon existant et qu'il ne nécessite pas de rehausse de mitoyen ;

11. Considérant que l'escalier extérieur, permettant à la chambre arrière au sous-sol d'accéder au jardin, est démoli et que sa trémie est refermée ;
12. Considérant que la couverture du balcon en infraction au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) est supprimée afin de maintenir ce balcon ouvert, conformément à la situation de droit ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ :

13. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - 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 (bel-étage) : un logement en duplex,
 - au 1^{er} étage : un logement (hors demande),
 - au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
 - au 3^{ème} étage et dans les combles : un logement en duplex (hors demande),
14. Considérant que la présente demande concerne uniquement le logement en duplex au demi-sous-sol et au rez-de-chaussée (bel-étage) ;
15. Considérant que la présente demande vise à démolir un mur porteur entre la cuisine et la salle à manger au rez-de-chaussée afin d'améliorer les conditions d'habitabilité de la pièce de vie ;
16. Considérant en effet que, même s'il est licite, le logement présente un déficit en termes d'éclairage et que le décroisement de la cuisine permet d'apporter davantage de lumière naturelle vers le séjour et la salle à manger ;
17. Considérant que la construction du nouveau balcon au rez-de-chaussée surélevé en façade arrière permet au logement concerné, bien qu'il dispose déjà d'un jardin, de jouir d'un espace extérieur quasi de plain-pied et couvert (par le balcon de l'étage supérieur), ce qui améliore davantage ses conditions d'habitabilité ;
18. Considérant que la présente demande vise ensuite à changer l'utilisation du bureau au demi-sous-sol en chambre à coucher ;
19. Considérant cependant que la chambre projetée n'est pas conforme à la réglementation en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (1,6 m² au lieu de 3 m² requis) ; que ce déficit est trop important et n'est donc pas admissible ;
20. Considérant de plus que cette chambre se situe en façade avant au niveau du trottoir, ce qui l'expose par conséquent aux nuisances de la rue ; que cette promiscuité avec la rue n'est pas souhaitable ;
21. Considérant dès lors que l'aménagement d'une chambre à cet endroit n'est pas acceptable et qu'il convient de maintenir ce local en bureau ;
22. Considérant que la demande prévoit de remplacer la fenêtre et la porte-fenêtre de la chambre au sous-sol arrière par une fenêtre horizontale ; que la modification des ouvertures de baie ne modifie pas la surface éclairante de la chambre concernée, qui reste conforme ;
23. Considérant qu'il serait souhaitable de prévoir la reprise de charge sur la parcelle concernée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

24. Considérant qu'une surface perméable en pleine terre et plantée est maintenue sur au moins la moitié de la zone de cours et jardins ;

PARTIES COMMUNES

25. Considérant que les parties communes ne sont pas modifiées par rapport à la situation de droit ;

FAÇADE AVANT :

26. Considérant que, en façade avant, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC imitation bois, sans le respect des matériaux et des divisions d'origine ;
27. Considérant que ces modifications constituent une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, toutefois, le PVC imitation bois tel que proposé s'accorde avec l'aspect originel de la façade et que, en ce sens, le matériau proposé est acceptable ;
28. Considérant cependant que le manque de double-cadre au niveau du battant de gauche nuit à l'aspect architectural de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de chambre au sous-sol avant et maintenir la pièce avant en bureau ;
- en façade avant, proposer des châssis avec double-cadre ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

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,*

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,*