

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Vandeweyer 16
OBJET : dans une maison de rapport comprenant 1 commerce et 1 logement, mettre en conformité la suppression du commerce au rez-de-chaussée, l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3), l'ajout d'une lucarne en façade avant, les modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 09/10/2019 au 23/10/2019

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Pour le demandeur
 L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison de rapport comprenant 1 commerce et 1 logement, mettre en conformité :
 - la suppression du commerce au rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3) en dérogation :
 - à l'art.13 du titre I du RRU et à l'art.39 du titre I du RCU (maintien d'une surface perméable),
 - à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel),
 - à l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale de la 1ère chambre du rez-de-chaussée),
 - à l'art.17 du titre II du RRU et à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
 - l'ajout d'une lucarne en façade avant ;
 - les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art.7 du titre I du RCU (châssis en PVC) et à l'art.21 du titre I du RCU (corniche en PVC) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 05 août 1937 visant à construire un magasin au rez-de-chaussée ;

LOGEMENTS et COURS ET JARDINS

- 3) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 logement 2 chambres (105m²), 1 studio (42m²) et 1 duplex 2 chambres de (91m²) ;
- 4) Considérant que la suppression du commerce se fait au profit d'un grand logement jouissant de la zone de cours et jardin ;
- 5) Considérant que la 1ère chambre du rez-de-chaussée déroge aux règlements d'Urbanisme du fait que sa superficie fait moins de 14m² mais que la dérogation est minime et acceptable ;
- 6) Considérant que la 2ème chambre du rez-de-chaussée déroge également aux règlements d'Urbanisme du fait que son éclairage naturel est un peu plus faible mais que la dérogation est minime et acceptable ;
- 7) Considérant que la zone de cours et jardins déroge aux règlements d'Urbanisme en vigueur du fait que la zone perméable est inférieure à 50% de celle-ci, mais que néanmoins la situation en place est autorisable ;
- 8) Considérant que le studio présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 9) Considérant de plus qu'une terrasse est aménagée sur une petite partie du toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée, que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et répond au code civil ;
- 10) Considérant que l'escalier commun est rendu privatif pour le logement en duplex situé aux étages supérieurs ;
- 11) Considérant que ce logement possède de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 12) Considérant que suite à la densification de la parcelle qui entraîne une utilisation plus intense de l'eau, il y a lieu d'améliorer les qualités végétales de la parcelle en installant une toiture verte sur la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ;

SOUS-SOL

- 13) Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas aisé d'accès du fait qu'il se trouve au sous-sol, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'Urbanisme en vigueur, mais qu'il est difficile de l'aménager au rez-de-chaussée ;
- 14) Considérant que la cave du logement du rez-de-chaussée est accessible depuis l'extérieur via la petite cour et via l'escalier commun ;
- 15) Considérant que la cave du studio se situe à l'entresol entre le R+0 et le R+1 ;
- 16) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;

FACADE

- 17) Considérant qu'il n'existe pas d'archive concernant les façades et donc la lucarne en façade avant, mais que celle-ci respecte les gabarits autorisables, qu'elle s'intègre correctement dans la façade avant et apporte des vues directes ;
- 18) Considérant qu'en façade avant la corniche et les châssis en bois d'origine ont été remplacés par du PVC et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à une corniche en bois blanc et des châssis en bois blanc respectant les divisions d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une corniche en bois blanc en façade avant ;
- prévoir des châssis en bois blanc en façade avant qui respectent les divisions d'origine ;
- prévoir une toiture verte sur la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.39 du titre I du RCU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale de la 1ère chambre du rez-de-chaussée)
- dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (local vélos-poussettes)
- dérogation à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes)

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*