

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Vondel 68

OBJET : dans un immeuble à usage mixte comprenant 1 commerce et 1 logement, changer l'affectation du commerce afin d'étendre le logement unifamilial, créer un patio dans l'annexe, aménager une toiture végétalisée sur une partie du toit plat de l'annexe

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 20/02/2020 au 05/03/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 1 logement :
 - changer l'affectation du commerce afin d'étendre le logement unifamilial ;
 - créer un patio dans l'annexe arrière ;
 - aménager une toiture végétalisée sur une partie du toit plat de l'annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 19 octobre 1888 visant à transformer une fenêtre en porte ;
- 3) Vu l'autorisation délivrée en date du 4 août 1889 visant à construire une écurie ;
- 4) Vu l'autorisation délivrée en date du 13 janvier 1903 visant à construire un hangar et une serre ;
- 5) Vu l'autorisation délivrée en date du 23 avril 1943 visant à surélever les murs de clôture du jardin ;
- 6) Vu l'autorisation délivrée en date du 8 octobre 1943 visant à construire un bâtiment, sans étages, dans la cour ;
- 7) Vu l'autorisation délivrée en date du 21 avril 1944 visant à établir un réduit dans le bâtiment de fond ;
- 8) Vu l'autorisation délivrée en date du 3 mai 1947 visant à transformer la façade principale, rehausser d'un étage et construire une annexe au 1er étage ;
- 9) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 12 avril 1957 visant à remplacer le revêtement de la façade par des briques de parement ;
- 10) Considérant que le changement d'affectation du commerce en logement est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation et permet l'extension et l'amélioration du logement unifamilial ;
- 11) Considérant que le toit plat de l'annexe du dernier permis a été modifié et que la lucarne présente à l'époque a été ôtée et remplacée par des lanterneaux ;
- 12) Considérant que le premier patio prend place au droit d'une cour existante dans la situation de droit ;
- 13) Considérant que s'il existe une vue la plus minime depuis la baie du patio vers la parcelle voisine (n°66), celle-ci est rendue inexistante par l'ajout d'une fine pergola sur une partie du patio ;
- 14) Considérant que le second patio créé en fond de parcelle permet une zone en pleine terre et plantée, ce qui induit une respiration et une amélioration des qualités végétales au sein de l'intérieur d'îlot ;
- 15) Considérant que ces patios et lanterneaux permettent un éclairage généreux des espaces de séjour et salle-à-manger ;
- 16) Considérant qu'une partie du rez-de-chaussée se trouve sous un faux-plafond situé à 2,20m de hauteur, qu'il ne s'agit pas de locaux de vie (salle-de-bain, buanderie et couloir) et qu'ils sont dès lors acceptables en l'état ;
- 17) Considérant que le reste de l'aménagement intérieur du logement étendu est qualitatif et respecte les règlements d'urbanisme en vigueur ;

- 18) Considérant que le passage créé vers une toiture végétalisée respecte le Code civil mais déroge au Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il n'est pas envisageable du fait de sa situation en plein cœur d'îlot et sur l'angle, induisant des vues intrusives vers les façades voisines, malgré son statut de terrasse d'entretien ;
- 19) Considérant dès lors qu'il y a lieu de le supprimer et de prévoir une toiture végétalisée afin de pallier au manque de perméabilité de la parcelle ;
- 20) Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans pour :

- supprimer le passage et la terrasse végétalisée située sur le toit plat de l'annexe, rendre la toiture de l'annexe entièrement végétalisée et placer un citerne d'eau de pluie.

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. 14 du titre II du RCU (Vue en intérieur d'îlot)

Abstention(s) : -

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*