

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue William Degouve de Nuncques 10
OBJET : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements), mettre en conformité la suppression d'un escalier interne, la construction d'une annexe de 2m², le changement d'affectation du commerce en un logement supplémentaire (passer de 3 à 4), son extension dans le sous-sol et les modifications apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, installer un escalier extérieur et revoir l'aménagement de la zone de recul

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 25/08/2021 au 08/09/2021

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 bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements) :
 - mettre en conformité :
 - la suppression d'un escalier interne ;
 - la construction d'une annexe de 2m² ;
 - le changement d'affectation du commerce en un logement supplémentaire (passer de 3 à 4) et son extension dans le sous-sol en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art. 3 (une chambre non-conforme), au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (pas de local vélo/poussette) ;
 - les modifications apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
 - installer un escalier extérieur en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - revoir l'aménagement de la zone de recul en dérogation au RRU, titre I, art. 11 et RCU, titre I, art. 38 (aménagement de la zone de recul non-conforme) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 juillet 1947 visant à construire un immeuble de 2 étages ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 27 novembre 1947 visant à construire un 3^e étage ;
- 4) Vu la demande de permis introduite le 21 septembre 2018 visant à dans un bâtiment à usage mixte comprenant un commerce et trois logements, affecter le commerce en un logement supplémentaire (passer de 3 à 4 logements) et l'étendre dans une partie du sous-sol, modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, mais que cette demande a été classée sans suite ;
- 5) Vu la situation régulière de ce bien à savoir un commerce et 3 logements ;

GENERALITES

- 6) Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble ;
- 7) Considérant que la suppression du commerce se fait au profit d'un logement supplémentaire ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 duplex deux chambres (+/-138m²), 1 appartement deux chambres (+/-59m²) et 2 appartements une chambre (+/-76m²) ;

VOLUME

- 9) Considérant que l'annexe de 2m² au niveau du rez-de-chaussée est conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle ne porte pas atteinte au voisin de droite et qu'elle améliore la circulation interne du logement ;
- 10) Considérant que l'escalier extérieur ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'il s'implante au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- 11) Considérant cependant que la demande de dérogation se justifie étant donné qu'il ne porte pas atteinte aux parcelles voisines (hauts murets mitoyens) ;

LOGEMENT

- 12) Considérant que le nouveau logement s'étend dans une grande partie du sous-sol et plus précisément dans les locaux accessoires de l'ancien commerce ;
- 13) Considérant que l'escalier reliant commerce à son atelier est démoli ;
- 14) Considérant que l'aménagement du duplex nécessite l'installation d'un nouvel escalier mais en partie centrale du logement ;
- 15) Considérant que la chambre principale du nouveau logement présente un léger déficit en superficie (12,85 au lieu de 14m²) qui ne nuit pas à ses qualités d'habitabilité ;
- 16) Considérant que le duplex répond aux normes d'habitabilité et qu'il a la jouissance de la cour existante ;
- 17) Considérant qu'il serait plus qualitatif si la zone de cours et jardins était plus verdurisée et clôturée ;
- 18) Considérant que les logements aux étages sont inchangés ;

PARTIES COMMUNES

- 19) Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé ;
- 20) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'emplacement des compteurs et que cela constitue une dérogation à l'art.8 du titre II du RCU ;
- 21) Considérant qu'une des caves sert très probablement en tant que local compteurs (à demander en CC) ;
- 22) Considérant que le nouveau logement dispose d'un espace de rangement en interne très spacieux et que les 3 autres logements disposent d'une cave privative en sous-sol ;
- 23) Considérant que l'immeuble se situe en zone C, zone moyennement desservie en transport en commun ;
- 24) Considérant que l'absence de local vélos/poussettes constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
- 25) Considérant que la demande de dérogation se justifie du fait que les parties communes ne permettent pas d'aménager un et qu'un local en sous-sol ne serait pas aisé d'accès ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 26) Considérant que le nouvel escalier extérieur n'engendre aucune vue intrusive sur les parcelles voisines ;
- 27) Considérant qu'il permet d'accéder à la cour depuis le rez-de-chaussée et en ce sens améliore le confort du logement ;

ZONE DE REcul

- 28) Considérant qu'un bac à plantes est rajouté dans la zone de recul mais que cela ne suffit pas à en faire un aménagement conforme aux règlements en vigueur ;
- 29) Considérant cependant que la zone de recul se trouve au-dessus d'une cave et qu'il n'est donc pas possible d'en faire un véritable jardin avec de la pleine terre et planté ;
- 30) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'agrandir le bac à plantes et de clôturer la zone de recul ;

FACADE AVANT

- 31) Considérant que la vitrine existante a été remplacée par un nouvel ensemble vitré ;
- 32) Considérant que le châssis est en PVC ton blanc comme le reste des châssis de la façade avant ;
- 33) Considérant que le nouvel ensemble vitré s'intègre parfaitement dans la façade avant ;
- 34) Considérant par contre que la couleur du soubassement nuit à l'esthétique de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un soubassement (sur toute la hauteur du rez-de-chaussée) dont la couleur soit identique à celles des parties cimentées aux étages,
- indiquer le local compteurs sur le plan du sous-sol,
- proposer une zone de recul plus qualitative (agrandir le bac à plantes ou en rajouter, clôturer la zone de recul, déplacer les boîtes aux lettres en les rapprochant de l'entrée de l'immeuble et maximiser les emplacements vélos) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local vélo/poussette)
- dérogation à l'art. 38 du titre I du RCU (aménagement de la zone de recul et de retrait latéral)
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélo/poussette)

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*