

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Victor Oudart, 21**OBJET :** dans un immeuble de logements (4 unités), mettre en conformité le logement au demi sous-sol, rehausser la toiture et le mur mitoyen gauche en partie arrière et aménager une toiture plate en terrasse au niveau des combles en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (bâtiment d'avant 1932)**ENQUETE :** du 08/11/2021 au 22/11/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** pour le demandeur**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de logements (4 unités) :
 - mettre en conformité le logement au demi sous-sol, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous plafond - locaux habitables), à l'art. 4 du Titre II Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond), à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU, à l'art.17 du Titre II du RRU et à l'art.13 du Titre II du RCU (Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants) ;
 - rehausser la toiture et le mur mitoyen gauche en partie arrière, en dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU ;
 - réaménager le logement sous combles en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (norme minimales de superficie) et à l'art.3 du Titre II du RCU (norme minimales de superficie) ;
 - aménager une toiture plate en terrasse au niveau des combles en façade arrière en dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 août 1925 visant à "construire un toit français" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juillet 1929 visant à "démolir un atelier et effectuer des transformations" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juin 1930 visant à "construire une annexe" ;
5. Vu la situation licite du bien, à savoir 4 appartements répartis comme suit :
 - demi sous-sol : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre de 60 m²,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre de 64 m²,
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre de 64 m²,
 - sous combles : un appartement 1 chambre de 50 m² ;

MISE EN CONFORMITE DU DEMI SOUS-SOL :

6. Considérant que cet immeuble se compose d'un demi-sous-sol, de 3 étages et d'un niveau sous combles ;
7. Considérant que cet immeuble est une ancienne maison unifamiliale, divisée au fil du temps, et que la situation en place, comprenant 4 unités de logements, est reconnue licitement par le service des renseignements urbanistiques ;
8. Considérant que ce logement (de type studio de 54 m²) n'est pas reconnu car celui-ci possède une hauteur sous plafond de 2,48 m au lieu des 2,60 m recommandé par les législations en vigueur avant la mise en application des réglementations urbanistiques imposant un permis d'urbanisme pour les divisions de logements ;
9. Considérant cependant que, actuellement, la hauteur minimale imposée par les prescriptions urbanistiques est de 2,50 m ; que ce logement possède une hauteur sous plafond de 2,48 m et que cette dérogation est donc minime;

10. Considérant que l'éclairage naturel des pièces est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
11. Considérant que, au vu des éléments apportés au dossier, ce logement est aménagé de longue date ;
12. Considérant au vu des photos que le logement possède un espace extérieur mais que celui-ci est partagé avec le logement du bel étage qui a également accès au jardin via un escalier extérieur, ce qui nuit à la privacité des deux logements ;
13. Considérant que les logements de l'immeuble ne disposent plus d'espace de stockage de dimensions satisfaisantes ;
14. Considérant que l'ajout d'un logement supplémentaire nécessite également d'y prévoir un local pour les vélos/poussettes conformément à l'art.13 du Titre II du RCU et à l'art.17 du Titre II du RRU ;
15. Considérant que la véranda présente en partie arrière et reliant la cuisine et la salle de bain n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que cette construction dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables par le Titre I du RRU et ajoute une pièce supplémentaire au trois pièces en enfilade, ce qui nuit à l'éclairage naturel de la pièce centrale de ce logement ;
16. Considérant au vu de tout ce qui précède que ce logement supplémentaire densifie exagérément cet immeuble et que les superficies de ce demi sous-sol devraient bénéficier éventuellement au logement du bel étage (de manière partielle en partie arrière), à l'installation de locaux communs (local vélos/poussettes) dans la pièce côté rue et à l'agrandissement des espaces de stockage ;

LOGEMENT SOUS COMBLES :

17. Considérant que ce petit logement est licite et que son aménagement est revu afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité ;
18. Considérant cependant que la chambre et le séjour-cuisine de ce logement ne sont pas conformes car ils ne disposent pas des superficies minimales réglementaires mais il est toutefois préférable de conserver cet aménagement assez qualitatif plutôt que de prévoir un studio ;
19. Considérant que la toiture est rehaussée en partie arrière afin de donner accès à une terrasse réalisée sur la toiture plate au niveau du 4^{ème} étage ;
20. Considérant que la rehausse de la toiture et du mitoyen gauche est minime et vient combler l'espace existant entre la maçonnerie de la cheminée et le volume de toiture existant ; que cette construction apporte peu de nuisances à la parcelle voisine de gauche et est acceptable ;
21. Considérant que l'aménagement d'une terrasse constitue une amélioration de l'habitabilité du logement en y apportant un espace extérieur ;
22. Considérant que la toiture végétale empêche les vues obliques et plongeantes directes et protège l'intimité des occupants ;

FACADE AVANT :

23. Considérant que les plans sont lacunaires quant aux matériaux et teintes de la façade avant ; que celle-ci ne fait donc pas partie de la présente demande mais que les éventuelles modifications qui lui sont apportées devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ou que la façade devra être remise en pristin état ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- ne pas aménager de logement au demi sous-sol, joindre la superficie arrière de ce niveau au logement du bel étage en créant une unité de logement en duplex ;
- aménager un local vélos/poussettes en partie avant du demi sous-sol et des caves pour chacun des logements.

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 - hauteur)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.3 du Titre II du RCU (norme minimales de superficie)

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*