

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Schoor, 57**OBJET :** Dans un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial et 2 logements, mettre en conformité le changement d'affectation du commerce en logement, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 2 à 4 logements), la modification du volume au rez-de-chaussée en façade arrière, la construction d'une lucarne en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité
AUTRE(S) : Le bâtiment est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)**ENQUETE :** -**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 immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages :

- mettre en conformité :
 - le changement d'affectation du commerce en logement, en dérogation aux art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond), 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),
 - l'aménagement d'un logement sous les combles (passer de 2 à 4 logements), en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie) et aux art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond),
 - la modification du volume en façade arrière, dont l'extension du rez-de-chaussée et la construction d'une lucarne au niveau des combles,

HISTORIQUE :

2. Vu l'absence d'archives communales à cette adresse ;

RÉPARTITION :

3. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

- au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- au rez-de-chaussée : 1 commerce
- au 1^{er} étage : 1 logement
- au 2^{ème} étage : 1 logement
- dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

4. Considérant qu'en situation projetée, les 4 logements sont répartis de la manière suivante :

- au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
- au rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre,
- au 1^{er} étage : 1 logement studio (hors demande),
- au 2^{ème} étage 1 logement studio (hors demande),
- dans les combles : 1 logement 1 chambre ;

VOLUME :

5. Considérant que le volume arrière au rez-de-chaussée est agrandi en profondeur, tout en restant dans les gabarits autorisables ;

6. Considérant qu'un débord de toiture d'1m est créé au niveau du rez-de-chaussée, qu'il reste dans les gabarits autorisables et qu'il permet d'aménager une petite zone couverte extérieure ;
7. Considérant que cette modification de volume permet d'agrandir le séjour et d'améliorer les qualités d'habitabilité ;
8. Considérant qu'une lucarne arrière respectant les gabarits autorisables est construite au niveau des combles en versant arrière et que celle-ci permet d'offrir une vue droite au logement duplex ;

HABITABILITÉ :

9. Considérant que le changement d'affectation au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions de la zone et ne présente aucune nuisance ;
10. Considérant que ce nouveau logement a la jouissance du jardin et qu'une surface importante en pleine terre et plantée est maintenue ;
11. Considérant que ce logement est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,45m au lieu de 2,50m), que toutefois, la dérogation est minime, que cela n'affecte pas la qualité d'habitabilité et que donc la dérogation est acceptable ;
12. Considérant que les aménagements proposés offrent de bonnes conditions d'habitabilité en termes de superficie et d'éclairage ;
13. Considérant que la demande vise ensuite à aménager un logement 2 chambres sous les combles ;
14. Considérant que la 2^{ème} chambre est aménagée sous combles au 4^{ème} étage, que celle-ci n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur au moins la moitié de sa superficie et qu'il y a dès lors lieu de ne pas y aménager une pièce habitable ;
15. Considérant que mis à part la chambre non conforme, le logement projeté offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

COMMUNS :

16. Considérant que la demande prévoit un nombre suffisant de caves, que l'accès aux compteurs est inchangé et accessible à tous les habitants ;
17. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au niveau de l'entresol, mais que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il n'est pas aisément accessible depuis l'espace public mais que vu la configuration de l'immeuble, la dérogation est acceptable ;

FAÇADE :

18. Considérant que malgré le manque d'archives de l'urbanisme, le bien est inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) ;
19. Considérant que l'immeuble forme avec les n°51, n°53, n°55, n°57 et n°59 un ensemble de maisons de style néoclassique conçues en 1886 et qu'il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant ;
20. Considérant que d'après les photos, un enduit rugueux de teinte gris foncé a été appliqué sur l'ensemble de la façade avant, sans la moindre considération pour les éléments de décoration (frise, trou de boulin, encadrement de fenêtres, refends ...), que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
21. Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revenir à une façade plus respectueuse des caractéristiques d'origine en proposant un enduit lisse de ton claire (blanc ou beige) et en retrouvant les éléments de décoration spécifique à l'architecture néoclassique ;
22. Considérant que la porte d'entrée en bois est remplacée par une porte en PVC blanc ; que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC blanc avec imposte obstruée ; que la corniche en bois est remplacée par une corniche en PVC blanc et que les barreaux des soupiraux sont remplacés par des châssis en PVC blanc ;
23. Considérant que ces modifications portent atteinte à l'esthétique de la façade et que dès lors, les châssis et la porte d'entrée devront être en bois, tout en respectant les formes et divisions d'une architecture néoclassique, que la corniche devra être en bois blanc et qu'il y aurait lieu de proposer des fenêtres de cave plus respectueuses du style architectural de la façade ;
24. Considérant que les ferronneries d'origine sont maintenues ;
25. Considérant toutefois que d'après les photos, des bordures métalliques ont été placées sur les ferronneries ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de les retirer ;

26. Considérant cependant que la façade avant ne fait pas partie de la demande mais qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- ne pas aménager de pièce habitable dans les combles au 4^{ème} étage et indiquer local non habitable sur les plans.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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,*

Seden TIELEMANS, *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,*