

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Van Oost, 68

OBJET :

Dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité l'extension de l'annexe du demi-sous-sol, l'aménagement d'une terrasse avec escalier au rez-de-chaussée et d'une terrasse au 1^{er} étage, revoir les aménagements intérieurs pour créer un triplex demi sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage et réaliser des travaux structurels (ouverture de baie et percement des trémies d'escalier)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (bien avant 1932)

ENQUÊTE :

du 12/05/2023 au 26/05/2023

RÉACTIONS :

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 de 2 logements :
 - mettre en conformité :
 - l'extension de l'annexe du demi-sous-sol, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - l'aménagement d'une terrasse avec escalier au rez-de-chaussée et d'une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - revoir les aménagements intérieurs pour créer un triplex demi-sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, en dérogation aux 4. (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,
 - réaliser des travaux structurels (ouverture de baie et percement des trémies d'escalier) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 14 août 1903 visant à « construire trois maisons » ;
3. Vu que le bâtiment fut construit avant 1932 et qu'il est d'office inscrit au patrimoine architectural bruxellois ;
4. Considérant que la présente demande ne concerne que le logement situé aux étages inférieurs ;

VOLUME :

5. Considérant que les documents graphiques ne reflètent pas correctement les gabarits licites des constructions voisines (volumétrie erronée des bâtiments, profils erronés voisins dans les coupes, rehausse du mur mitoyen de droit illicite) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant par conséquent que la présente demande est analysée avec les éléments en possession de la commune (plans d'archives, parcellaire cadastrale) et que celle-ci permet de conclure que l'annexe au demi-sous-sol déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (construction la plus profonde) ;
7. Considérant toutefois qu'elle permet la création d'une salle de douche et que ce volume ne nécessite pas de rehausses de mitoyens ;
8. Considérant qu'une terrasse a été aménagée au rez-de-chaussée en utilisant les toitures créées au demi-sous-sol ; que celle-ci respecte le Code civil, mais dépasse les gabarits admissibles ; que cette terrasse améliore le confort du logement et ne nécessite pas de rehausses de mitoyens ;
9. Considérant qu'il en va de même pour l'escalier côté gauche, mais que celui-ci est placé pour permettre une circulation optimale entre le rez-de-chaussée et le jardin situé au niveau inférieur ;
10. Considérant qu'une terrasse a été aménagée au 1^{er} étage ; que celle-ci est conforme aux prescriptions urbanistiques et au Code civil, ce qui permet à la chambre attenante de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif ;

LOGEMENT:

11. Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisés ; que la répartition du logement situé aux étages inférieurs est modifiée par la privatisation de la plupart des espaces au demi-sous-sol ;
12. Considérant que le projet prévoit une chambre, côté rue au demi-sous-sol, mais qu'elle ne présente ni la hauteur sous plafond minimale requise (2,34m au lieu de 2,50m) ni l'éclairage naturel minimum (1,21m² au lieu de 1,8m²) ; que ces aspects nuisent fortement aux qualités d'habitabilité de cet espace ; que dès lors un espace habitable ne peut en aucun cas être autorisé ;
13. Considérant qu'il en va de même pour la chambre aménagée à l'arrière au même niveau ; que bien que l'éclairage naturel soit suffisant ; la hauteur sous plafond ne permet pas l'aménagement qualitatif d'un espace habitable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
14. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un escalier intérieur afin de créer un triplex demi sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; que les étages concernés ne sont pas affectés par la diminution de leurs superficies et que cet aménagement est qualitatif ;
15. Considérant que le local compteur est accessible pour tous depuis le demi-sous-sol ;

FAÇADE :

16. Considérant que la façade avant reste inchangée ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- corriger les documents graphiques en ce qui concerne la représentation des gabarits licites des constructions voisines ;
- au demi-sous-sol, adapter la chambre arrière conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur (hauteur sous plafond) et prévoir un local non-habitable au lieu de la chambre avant ;

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)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*