

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

Rue Van Dyck, 68

OBJET :

Dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité la modification du profil de la toiture des annexes de droite et gauche arrière, la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot, le changement d'affectation du commerce vers du logement (passer de 2 à 3 unités), construire au rez-de-chaussée une annexe centrale en partie arrière et modifier les façades avant et arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

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 bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), :
 - mettre en conformité :
 - la modification du profil de toiture des annexes arrières , de droite et gauche en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur),
 - la démolition des deux annexes en intérieur d'îlot (à gauche et en fond de parcelle),
 - le changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement (passer de 2 à 3 unités), en dérogation à :
 - l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage chambre insuffisant),
 - l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (vues en intérieur d'îlot),
 - l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - construire au rez-de-chaussée, une annexe centrale en partie arrière, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - modifier la façade avant (remplacer la vitrine par deux ouvertures),
 - modifier la façade arrière (création de baies et isolation), en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 24 février 1882 visant à "construire un hangar dans le jardin de la maison" ;
3. Vu l'autorisation du 5 mars 1886 visant à "construire une maison" ;
4. Vu l'autorisation du 24 septembre 1889 visant à "exhausser d'un étage le magasin",
5. Vu l'autorisation du 8 février 1895 visant à "agrandir et surélever d'un étage l'annexe de la maison" ;
6. Vu l'acte d'autorisation bâtir du 24 mars 1933 visant à "faire des transformations intérieures et à la façade" ;
7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :

8. Vu la confirmation du 23 novembre 2022 attestant de l'existence :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : un commerce,
 - au 1^{er} étage : 1 logement,

- au 2^{ème} étage : 1 logement,
- dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

9. Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et l'annexe de droite sur 2 niveaux, afin d'aménager un logement 2 chambres ;
10. Considérant que la nouvelle répartition comprend dès lors 3 logements ;
11. Considérant que la demande vise à créer une annexe centrale en partie arrière, afin d'y aménager une chambre ; néanmoins que ce volume ne s'inscrit pas les gabarits autorisables ;
12. Considérant que cette intervention se fait au détriment du séjour de 41,4m² qui est mono orienté (côté rue), d'une profondeur de +/-9,86m² sans aucune ouverture ni connexion avec l'extérieur (jardin), ce qui est fort regrettable ;
13. Considérant de plus que l'éclairage naturel dont il dispose est inférieur au minimum requis (4,66m² au lieu de 8,28m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas octroyée ;
14. Considérant de ce fait, que la construction de cette annexe en partie centrale empêche tout aménagement d'un espace traversant, ce qui est inacceptable ;
15. Considérant qu'en zone de cours et jardins, l'ancien hangar ainsi que le volume en fond de parcelle sont démolis ce qui dédensifie l'intérieur d'ilot ;
16. Considérant que du côté arrière gauche, l'espace tampon est annexé au logement, afin d'aménager une cave privative, que ce volume s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
17. Considérant que le profil de l'annexe de gauche est modifié avec un seul versant au lieu des 2 indiqués dans les plans d'archives ; que cette modification n'a pas de nécessité de rehausse du mitoyen de gauche et ne porte pas préjudice à la parcelle voisine direct au n°70 ;
18. Considérant que du côté droit, l'annexe accueille au rez-de-chaussée, une cuisine, une salle de bain, que ces espaces manquent de luminosité et de ventilation naturelle, que la seule connexion avec l'extérieur se résume à une porte opaque, ce qui n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;
19. Considérant que le 1^{er} étage de cette annexe accueille une chambre qui respecte les normes d'habitabilité ; néanmoins que sa proximité avec le logement licite du 1^{er} étage fait qu'il en résulte un manque flagrant d'intimité, ce qui n'est pas un bon aménagement des lieux ;
20. Considérant que l'espace sous combles ne dispose pas de 2,3m de hauteur sur la moitié de sa superficie et qu'il y a lieu de l'indiquer comme local non habitable ;
21. Considérant que le volume de toiture (un versant) diffère de celui de la situation de droit (2 versants) ; qu'il a nécessité d'une rehausse du mitoyen droit de +/- 1,9m en dérogation au RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3m l'immeuble voisin le moins profond tant en hauteur qu'en profondeur ;
22. Considérant dès lors que cette rehausse d'une hauteur totale de 8,30m au lieu de 6,31 m en situation licite a un impact non négligeable sur la luminosité et l'enclavement de l'immeuble voisin de droite au n°68 ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

23. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements en vigueur en ce qu'elle conserve 50% de pleine terre et plantée ;
24. Considérant toutefois que l'accès à celui-ci ne se fait que par la cave, la cuisine ou la chambre, ce qui est assez regrettable et que les interventions proposées ne correspondent pas au bon aménagement des lieux ;

COMMUNS :

25. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé ; que le nombre de caves est suffisant ; toutefois que celles-ci ne sont pas fermées et donc privatives, en dérogation au RRU ;
26. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

FAÇADES :

27. Considérant qu'en façade arrière, l'isolation déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur mais que cette dérogation est minime et améliore les performances énergétiques du logement projeté ;
28. Considérant qu'en façade avant, les châssis supérieurs sont en bois de ton naturel, tandis que ceux projetés au rez-de-chaussée sont de teinte blanche et la porte d'entrée en PVC imitation bois, ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ; qu'il y a lieu de les uniformiser tant en teinte qu'en matérialité ;

CONCLUSION :

29. Considérant au vu de ce qui précède qu'il serait préférable soit de sauvegarder un commerce ce qui garantirait une mixité de fonction dans le quartier, soit revoir l'ensemble du projet afin d'aménager un logement qualitatif et prévoir un local vélos/poussettes ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

Amine BELABBES, *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,*