

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023 - REEXAMEN****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vonck 110 - 112**OBJET :** dans un immeuble comprenant 2 logements, augmenter le nombre de logements (passer de 2 à 3), rehausser d'un étage l'immeuble côté gauche (n°112), créer une terrasse aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, apporter des modifications structurelles intérieures, modifier les façades**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),

AUTRE(S) : -

**ENQUÊTE :** du 21/04/2023 au 05/05/2023**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :** -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 2 logements à :
  - augmenter le nombre de logements (passer de 2 à 3) en dérogation aux articles 3, 8, 10, 17 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables, WC, superficie nette éclairante, local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et aux articles 3 et 13 du titre II du RCU (normes minimales de superficie, local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants),
  - démolir une annexe en fond de parcelle côté gauche,
  - rehausser d'un étage l'immeuble côté gauche (n°112) en dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur),
  - créer des terrasses aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur),
  - modifier les façades,

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 21 janvier 1898 visant à « établir une porte cochère dans la façade et construire une écurie et remise » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 9 juin 1896 visant à « construire une maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 juillet 2024 visant à « construire un atelier » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 octobre 1933 visant à « faire [des] travaux d'agrandissement et [construire un] wc » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 22 octobre 2018 (pas mis en œuvre) visant à « dans un bâtiment comprenant deux logements, construire une annexe au rez-de-chaussée et une deuxième annexe au 1er étage, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3), modifier le relief de la zone de cours et jardins et la façade avant » ;
7. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 25/05/2023 ;

**SITUATION LICITE :**

8. Considérant que la situation licite est de 2 logements ;
9. Considérant que la situation projetée prévoit l'ajout d'un logement ;
10. Considérant que le permis précédent avait accordé l'ajout d'un logement supplémentaire (studio), mais que celui-ci n'a jamais été mis en œuvre ;

**VOLUME :**

11. Considérant qu'une annexe est démolie en fond de parcelle côté gauche (n°112), que cela permet l'agrandissement du jardin ainsi que de la zone perméable et que cela est bénéfique pour l'environnement ;

12. Considérant que l'augmentation du volume (rajout d'un étage) au n°112 ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits prescrits en terme de hauteur et de profondeur, mais que la nouvelle hauteur proposée ne porte pas préjudice au voisinage ;

#### TERRASSE :

13. Considérant que les logements des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages disposent d'une terrasse ;
14. Considérant que ces terrasses dérogent aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en terme de profondeur et de hauteur, qu'elles respectent cependant le Code civil en matière de vue et qu'elles permettent à ces logements de bénéficier d'un espace extérieur, que ces dérogations ne portent pas préjudice au voisinage et qu'elles sont donc acceptables ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

15. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins proposé pour le logement du rez-de-chaussée est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne le pourcentage de zones perméables ;

#### HABITABILITÉ :

16. Considérant que 3 logements de 2 chambres sont proposés ;

#### LOGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

17. Considérant que la chambre 1 présente un léger déficit en matière d'éclairément (2,7 au lieu de 2,8) ; que cela constitue une dérogation aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, mais que cette dérogation est minime et qu'elle est donc acceptable ;
18. Considérant que pour se rendre dans la chambre 1 du 1<sup>er</sup> étage, il faut passer par un bureau et une salle de bain, que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il est également regrettable que la chambre 2 donne directement sur le salon ;
19. Considérant que l'accès aux toilettes n'est pas pourvu d'un sas avec deux portes le séparant de la cuisine que cela déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un sas avec deux portes ;

#### LOGEMENT DU 1<sup>er</sup> ÉTAGE :

20. Considérant que la surface de la chambre 1 est inférieure aux normes préconisées par les Règlements d'Urbanisme en vigueur (13,7 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>), mais que cela est minime et que la dérogation est acceptable ;

#### LOGEMENT DU 2<sup>ème</sup> ÉTAGE ET COMBLE :

21. Considérant que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité ;

#### COMMUNS :

22. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous ;
23. Considérant qu'une cave est prévue par logement ;
24. Considérant qu'un local pour véhicule 2 roues et voiture d'enfant est prévu, que celui-ci n'est pas aisé d'accès, car situé derrière un emplacement de parking, que cela déroge au règlement d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de le rendre facile d'accès ;

#### FAÇADE :

25. Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade n°110 et 112 de par la rehausse du n°112, le remplacement des menuiseries extérieures (châssis, porte et portes de garage), la suppression de certaines ferronneries, le changement de couleur des façades ;
26. Considérant que les immeubles se situent en zone ZICHEE au PRAS, qu'une attention toute particulière doit être apportée quant à leur intégration dans le cadre bâti environnant et au respect d'une composition harmonieuse ;
27. Considérant que la nouvelle façade proposée pour le n°112 ne respecte pas ces critères, que les baies telles que proposées tant en dimension, que de par leur forme et le non-alignement ne sont pas des plus harmonieuses ;
28. Considérant que la pente de toiture proposée crée un déséquilibre de la façade et ne s'harmonise pas avec l'alignement de la rue ;
29. Considérant que la teinte proposée (ton gris chaud) n'est pas en adéquation avec les teintes dominantes de la rue (ton clair) ;
30. Considérant cependant que le matériau choisi pour les menuiseries permet le respect de ces critères ;
31. Considérant qu'au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de proposer une façade sans pente, avec des baies de mêmes dimensions et sans différence de niveau en s'inspirant de la façade de la situation de droit pour les ouvertures et divisions ;

**AVIS FAVORABLE** à la majorité **A CONDITION DE :**

- revoir l'aménagement du sous-sol de telle sorte que le local vélo/poussette soit aisé d'accès ;
- proposer un aménagement du logement au rez-de-chaussée conforme au bon aménagement des lieux ;
- proposer une façade de teinte claire (blanche), sans pente, avec des baies de mêmes dimensions et sans différence de niveau en s'inspirant de la façade de la situation de droit pour les ouvertures et divisions.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- 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.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie)

Abstention(s) : BUP- Direction de l'Urbanisme et BUP- Direction du Patrimoine culturel

*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,*

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,*