

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Richard Vandeveldel, 80

OBJET :Dans un immeuble comprenant un commerce et un logement, modifier la volumétrie du bâtiment avant en façade arrière, ajouter un logement (1 vers 2) en duplex au 2^{ème} étage et dans les combles et modifier la façade avant**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte et en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et un logement) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce) :
 - modifier la volumétrie du bâtiment en façade arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - ajouter un logement (1 vers 2) en duplex au 2^{ème} étage et dans les combles, en dérogation à l'art. 3 (superficie minimale) du Titre II du RRU,
 - modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 février 1927 visant à construire une maison ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mai 1934 visant à construire une annexe ;
4. Vu l'autorisation du 5 juin 1946 visant à transformer la vitrine du magasin et les aménagements intérieurs ;
5. Vu l'avis du SIAMU du 26 avril 2023 ;

VOLUME :

6. Considérant que l'arrière-bâtiment visible dans la situation de droit est démolie, que c'est une situation existante et que cet acte n'est pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, d'après l'AG du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, en ce que la partie démolie faisait moins de 100m² ;
7. Considérant que l'annexe existante au 1^{er} étage arrière est démolie, qu'une nouvelle annexe plus haute et plus large est construite et qu'elle reste dans les gabarits autorisables ;
8. Considérant qu'une annexe est ajoutée au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU en ce qu'elle dépasse des gabarits autorisables ;
9. Considérant que l'orientation de la parcelle implique une ombre portée importante sur la parcelle de gauche aux heures du soir, ce qui crée un sentiment d'inconfort pour celle-ci ;
10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'annexe au 2^{ème} étage ;

INTÉRIEUR :

11. Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est maintenu et qu'une entrée séparée vers les étages est prévue ;
12. Considérant qu'un appartement d'une chambre prend place au 1^{er} étage ;
13. Considérant que la chambre déroge à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas la superficie minimale requise (13,86m² en lieu et place de 14m²) ;

14. Considérant toutefois que la dérogation est minime et donc acceptable ;
15. Considérant que l'appartement n'a accès à aucun espace extérieur, alors que le jardin pourrait lui être attribué ;
16. Considérant qu'un duplex de deux chambres est aménagé entre le 2^{ème} étage et les combles, mais que la suppression de l'annexe revient à la suppression d'une chambre, transformant dès lors le duplex en un logement d'une seule chambre ;
17. Considérant que le reste de l'appartement répond aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
18. Considérant que l'appartement n'a accès qu'à un balcon de taille réduite en façade avant ;
19. Considérant que le projet revient à la division d'un grand logement pour obtenir 2 petits logements de chacun une chambre, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

JARDIN :

20. Considérant que la cour est transformée afin d'offrir un espace en pleine terre, ce qui représente un bénéfice pour la parcelle et permet une infiltration naturelle des eaux de ruissellement ;
21. Considérant toutefois que ni les plans ni la note explicative ne renseignent sur le bénéficiaire de ce jardin, entre le commerce ou un des logements ;
22. Considérant qu'il serait préférable d'attribuer le jardin au logement ;

FAÇADE :

23. Considérant que la façade est modifiée en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
24. Considérant que la vitrine est remplacée et que son esthétique ne participe pas à la mise en valeur de cette façade éclectique caractérisée par son bas-relief maritime situé dans l'allège du 1^{er} étage ;
25. Considérant cependant qu'en situation de droit, les châssis des étages sont des châssis en bois avec double petit-bois en imposte ;
26. Considérant que la situation existante et projetée présente des châssis en PVC blanc aux étages, dénués de leurs petits-bois, et dont les hauteurs d'impostes des baies du 1^{er} étage sont modifiées, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ; que cette modification n'est pas acceptable ;
27. Considérant dès lors qu'il serait nécessaire de proposer des châssis plus respectueux de la situation d'origine ;
28. Considérant que la corniche est recouverte de PVC, ce qui déprécie fortement son esthétique, favorise le pourrissement du bois et implique une dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *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,*