

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rasson 29

OBJET :

dans une maison bifamiliale (avec un atelier/garage en fond de parcelle attenant aux logements) :

Bâtiment avant : augmenter le nombre de logements de 2 à 3 unités (1 studio, un appartement 1 chambre, un duplex 3 chambres), supprimer des annexes aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, reconstruire des nouveaux volumes aux rez-de-chaussée et 1er étage, ajouter une terrasse suspendue au 1er étage en façade arrière, aménager une terrasse au 2ème étage en façade arrière, réaliser des travaux structurels (porte d'accès au jardin au rez-de-chaussée, création d'une baie en cave, ouverture d'une baie au 2ème étage, ...), réaliser une mezzanine dans le studio situé au rez-de-chaussée, réaliser une lucarne en façade arrière,

Bâtiment arrière : changer l'utilisation du bâtiment (R+1) en fond de parcelle par l'ajout d'un logement indépendant, réaliser des travaux structurels (agrandir la baie de fenêtre en façade avant au niveau du rez-de-chaussée, suppression de murs intérieurs, ...)

SITUATION : AU PRAS :
AUTRE(S) :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

-

ENQUETE :

du 09/03/2020 au 15/03/2020 et du 02/06/2020 au 09/06/2020

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1) Considérant que la demande vise à, dans une maison bifamiliale (avec un atelier/garage en fond de parcelle attenant aux logements) :

– Bâtiment avant :

- Augmenter le nombre de logements de 2 à 3 unités (1 studio, un appartement 1 chambre, un duplex 3 chambres), (en dérogation au Titre II article 3 §1 et 2 du Règlement Communal d'Urbanisme (Normes minimales de superficie), au Titre II article 3 §1 et 2 du Règlement Régional d'Urbanisme (Normes minimales de superficie) et au Titre II article 4 du Règlement Communal d'Urbanisme et du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond),
- Supprimer des annexes aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages,
- Reconstruire des nouveaux volumes au rez-de-chaussée et au 1er étage (en dérogation au Titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (Profondeur d'une construction mitoyenne, (annexes)), au Titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (Toiture (hauteur), (annexes)),
- Ajouter une terrasse suspendue au 1^{er} étage en partie arrière,
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage en partie arrière,
- Réaliser des travaux structurels (porte d'accès au jardin au rez-de-chaussée, création d'une baie en cave, ouverture d'une baie au 2ème étage, ...),
- Réaliser une mezzanine dans le studio situé au rez-de-chaussée,
- Réaliser une lucarne en toiture en partie arrière, en dérogation au Titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (Art. 6 Toiture (lucarnes)),

– Bâtiment arrière :

- Changer l'utilisation du bâtiment (R+1) en fond de parcelle par l'ajout d'un logement indépendant en dérogation au Titre II article 4 du Règlement Communal d'Urbanisme et du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond),

- Réaliser des travaux structurels (agrandir la baie de fenêtre en façade avant au niveau du rez-de-chaussée, suppression de murs intérieurs, ...),
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 mai 1928 visant à effectuer des transformations ;
 - 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 avril 1935 visant à construire un 2ème étage en son immeuble ;
 - 4) Vu la situation licite de l'immeuble reprenant la répartition suivante :
 - bâtiment avant : 2 logements (répartition inconnue),
 - bâtiment arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (dont garage/parking),
 - 5) Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 logements dans le bâtiment avant en reprenant la répartition suivante :
 - Un studio avec mezzanine au rez-de-chaussée d'une superficie de +/-35m² ;
 - Un logement une chambre de 50 m² au 1er étage ;
 - Un duplex trois chambres de 90 m² au 2ème et 3ème étage ;
 - 6) Considérant que le bâtiment arrière est transformé en un logement deux chambres (triplex) de 90m² ;

Bâtiment avant :

Annexes et travaux structurels

- 7) Considérant que le studio possède une pièce de vie située au rez-de-chaussée et qu'une mezzanine est construite afin d'offrir un espace « nuit » séparé de l'espace de vie ;
- 8) Considérant que la mezzanine dispose d'une hauteur sous plafond de 2,10m ;
- 9) Considérant qu'il convient d'abaisser la mezzanine afin d'obtenir une hauteur de 2,20m qui permettra une meilleure utilisation de la salle de douche possédant la hauteur minimale pour un local non habitable ;
- 10) Considérant que cela entraîne une hauteur de plafond de 2,40m pour la pièce du dessous mais que cela reste acceptable ;
- 11) Considérant que l'appartement au 1er étage dispose d'un séjour avec cuisine de 21,2 m², ce qui déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur car la superficie est insuffisante par rapport au 28m² prescrits ;
- 12) Considérant que la création de deux logements sur les deux premiers niveaux de l'immeuble avant a pour conséquence de créer deux logements de petites superficies et que cette division ne permet plus l'accès au jardin pour un logement de type familial ;
- 13) Considérant que des annexes arrière sont démolies au rez-de-chaussée et au 1er étage afin de permettre un écart suffisamment important entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière pour pouvoir y installer du logement en partie arrière ;
- 14) Considérant que des annexes plus réduites sont reconstruites, que celles-ci dérogent aux réglementations urbanistiques en vigueur car le voisin de droite ne possède pas de construction en front de parcelle et que le voisin de gauche est un gabarit R+1 plus bas que les annexes mais que celle-ci améliorent les qualités des logements attenants ;
- 15) Considérant que la création des terrasses au 1er étage et au 2ème étage améliore les qualités d'habitabilité des logements ;
- 16) Considérant cependant que ces terrasses ont des gabarits acceptables et ne génèrent pas de vues intrusives envers les voisins ;

Lucarne

- 17) Considérant que la création d'une lucarne en toiture en partie arrière améliore les qualités spatiales de la chambre du duplex ;
- 18) Considérant que celle-ci déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur car elle se situe au-delà des gabarits constructibles autorisables mais que les voisins possèdent des gabarits bas par rapport à la moyenne de la rue et que celle-ci est acceptable ;

Modifications esthétiques en façade avant

- 19) Considérant que la rehausse de la fenêtre au rez-de-chaussée de la façade avant permet de revenir à la situation de droit et améliore l'esthétique de la façade avant ainsi que l'éclairage de la pièce attenante (séjour) ;
- 20) Considérant que les châssis de la façade avant ont des matériaux différents à savoir du bois et du PVC imitation bois et qu'il y a lieu d'homogénéiser le matériau sur l'ensemble de la façade ;
- 21) Considérant que la triple division du châssis du rez-de-chaussée ne possède pas de double cadre afin d'aligner la partie ouvrante et les parties fixes ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;

- 22) Considérant que la porte d'entrée est modifiée, que la nouvelle composition nuit à l'esthétique de cette façade et qu'il y a lieu de revenir au modèle d'origine ;
- 23) Considérant que les impostes des châssis du 1^{er} étage ont une hauteur disproportionnée et qu'il y a lieu d'adapter la hauteur de celles-ci avec les hauteurs des châssis du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage ;

Locaux communs

- 24) Considérant que les emplacements vélos/poussettes se situent dans le hall, sans local fermé prévu à cet effet mais que le hall d'entrée est suffisamment grand pour accueillir les vélos des habitants conformément à l'article 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 25) Considérant que chacun des appartements dispose d'une cave privative et que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitants ;

Bâtiment arrière :

- 26) Considérant que la démolition de l'annexe actuellement existante permet de revenir à la situation de droit ;
- 27) Considérant que la chambre située au 1^{er} étage déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car la hauteur sous plafond est de 2m33 mais que cette hauteur est acceptable pour une pièce de nuit et que les autres aménagements sont conformes;
- 28) Considérant que le jardin possède une superficie satisfaisante et permet d'offrir un espace extérieur de qualité tant pour le bâtiment avant que pour le bâtiment arrière ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans afin de :

- augmenter la hauteur de la partie supérieure de la mezzanine à une hauteur d'au moins 2m20,
- revenir au modèle d'origine pour la porte d'entrée ;
- homogénéiser le matériau des châssis par du bois en façade avant et la hauteur des impostes de tous les châssis,
- prévoir des doubles cadres pour les partie fixes du châssis du rez-de-chaussée.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Titre II article 3 §1 et 2 du Règlement Communal d'Urbanisme (Normes minimales de superficie)
- Titre II article 3 §1 et 2 du Règlement Régional d'Urbanisme (Normes minimales de superficie)
- Titre II article 4 du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous plafond) pour le bâtiment arrière
- Titre II article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond) pour le bâtiment arrière
- Titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (Profondeur d'une construction mitoyenne, (annexes))
- Titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (Toiture (hauteur), (annexes))
- Titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (Art. 6 Toiture (lucarnes))

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*