

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

Rue Van Dyck 45

OBJET :

sur une parcelle comprenant 3 logements (bâtiment avant : R+2) et une activité productive (bâtiment arrière : R+1), revoir la répartition des 3 logements au sein de la parcelle (suppression d'un logement dans le bâtiment avant et ajout d'un logement dans le bâtiment arrière), mettre en conformité le changement d'affectation de l'activité productive en logement, régulariser (bâtiment avant) l'annexe arrière droite du 1^{er} étage, rehausser la totalité de l'extension et aménager une terrasse sur sa toiture plate, supprimer le volume annexe du dernier étage, créer un chien assis en façade arrière du bâtiment avant et en façade avant du bâtiment arrière, réaliser des travaux structurels et modifier la porte d'entrée à rue

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

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 le projet vise à, sur une parcelle comprenant 3 logements (bâtiment avant : R+2) et une activité productive (bâtiment arrière : R+1) :
 - revoir la répartition des 3 logements au sein de la parcelle (suppression d'un logement dans le bâtiment avant et ajout d'un logement dans le bâtiment arrière) ;
 - mettre en conformité le changement d'affectation de l'activité productive en logement en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 14 (vues des logements en intérieur d'îlot) ;
 - régulariser l'annexe arrière droite du 1^{er} étage (bâtiment avant) ;
 - rehausser la totalité de l'extension et aménager une terrasse sur sa toiture plate (bâtiment avant) en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 4 et 6 (gabarits des constructions mitoyennes) ;
 - supprimer le volume annexe du dernier étage (bâtiment avant) ;
 - rehausser la façade arrière du bâtiment avant et la façade avant du bâtiment arrière en dérogation à l'art. 6, Titre I du RRU ;
 - réaliser des travaux structurels ;
 - modifier la porte d'entrée à rue ;
- 2) Vu l'autorisation du 2 avril 1895 en vue de "construire une véranda et une annexe à la maison" ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 12 janvier 1912 en vue d'"effectuer des transformations" ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 7 décembre 1934 en vue de "bâtir un WC" ;
- 5) Vu la mise en demeure du 10 octobre 2012 portant sur l'aménagement d'un logement autonome sous les combles, la construction d'une annexe de +/- 13 m² au 1^{er} étage arrière et l'entreposage de déchets dans la zone de cour et jardin en infraction ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Vu la confirmation du 11 janvier 2018 attestant de l'existence de 3 logements (1 par étage) et d'une activité productive (bâtiment arrière) ;
- 8) Considérant que le projet vise à passer de 4 unités au sein de la parcelle (3 logements et 1 activité productive) à 3 unités de logement ;

- 9) Considérant que l'aménagement de 2 logements en lieu et place de 3 permet de dédensifier le bâtiment avant, lui permettant d'accueillir 2 logements qualitatifs de la façon suivante :
 - 1 logement triplex situé au rez-de-chaussée, une partie du sous-sol et au 1^{er} étage (3 chambres, +/- 145m²) ;
 - 1 logement duplex situé au 2^{ème} étage et combles (2 chambres, +/- 80 m²) ;
- 10) Considérant que les deux logements proposés sont conformes aux réglementations en vigueur et qualitatifs ;
- 11) Considérant que la cage d'escalier centrale a été modifiée et privatisée pour le duplex supérieur, et qu'une circulation privative est créée dans le triplex situé en partie inférieure ;
- 12) Considérant que le triplex bénéficie de l'accès au jardin au rez-de-chaussée ;
- 13) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture du 1^{er} étage, que le projet ne prévoit pas la rehausse des mitoyens mais qu'il y a lieu toutefois de se conformer au Code civil en terme de vues sur les propriétés voisines ;
- 14) Considérant que le projet vise également la mise en conformité de l'annexe existante (annexe droite au 1^{er} étage) et la rehausse du volume existant en dérogation aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (gabarits non conformes) ;
- 15) Considérant que la modification de ce volume ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et ne nécessite pas la rehausse de mitoyen ;
- 16) Considérant que le bâtiment arrière, affecté à de l'activité productive, est transformé afin d'accueillir un logement 1 chambre de +/- 70m² ;
- 17) Considérant que ce logement, situé en fond de parcelle, déroge au Règlement Communal d'Urbanisme puisqu'il est situé à moins de 10 mètres du bâtiment avant (9,37 m de distance) mais qu'au vu de la faible dérogation, celle-ci est acceptable ;
- 18) Considérant que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité et bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
- 19) Considérant que la rehausse des façades arrière des deux bâtiments ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 20) Considérant que les dérogations de gabarit sont autorisables pour la rehausse du bâtiment arrière (dimensions restreintes de la chambre) mais qu'elles ne sont pas autorisables pour le bâtiment avant et donc qu'il y a lieu d'intégrer la lucarne dans le plan de la toiture ;
- 21) Considérant que le volume situé en « excroissance » au 3^{ème} étage du bâtiment avant est supprimé ;
- 22) Considérant que contrairement au plan, le formulaire de demande de permis ne tient pas compte des superficies de toitures vertes et de jardin (superficie perméable) intégrées au projet et qu'il y a lieu de se conformer aux plans ;
- 23) Considérant qu'un espace de rangement pour les vélos et poussettes est prévu, ainsi que des caves privatives et un accès aux compteurs pour tous ;
- 24) Considérant que les châssis en aluminium présents à ce jour, sont remplacés par des châssis en bois, ce qui améliore l'esthétique de la façade ;
- 25) Considérant que la porte d'entrée est modifiée afin de répondre aux modifications intérieures (suppression de l'accès à une activité productive et zone de rangement), mais qu'une porte en bois moulurée, respectant les caractéristiques du bâtiment est proposée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- intégrer la lucarne dans le versant de toiture du bâtiment avant ;
- aménager la terrasse sur la toiture du 1^{er} étage conformément aux dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - Toiture d'une construction mitoyenne,
- Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 14, Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot.

Abstention(s) : Néant

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*