

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Thomas Vinçotte 2

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (datant de 1926) avec 1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements, étendre le logement du 3ème étage en toiture et réaménager l'ensemble de ce triplex, réaliser des travaux structurels intérieurs, réaliser une lucarne en partie arrière de la toiture, aménager une terrasse au 4ème étage, rehausser les murs mitoyens et de la façade arrière de 40cm, modifier les divisions des châssis en façade avant (au 3ème étage et au niveau du brisis), agrandir la lucarne en façade avant, zone d'habitation

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 04/06/2020 au 18/06/2020

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les documents soumis à consultation sont incomplets et ne permettent donc pas d'évaluer correctement l'impact du projet, en particulier concernant l'immeuble mitoyen sis rue Gustave Fuss, 28-30 (cheminées et fenêtres arrières de cet immeuble pas ou partiellement représentées, pas de photos de la situation arrière, isolation extérieure non dimensionnée ni décrite dans sa matérialité) ;
- la terrasse prévue au niveau R+4 créera des vues et des distances non conformes au Code civil vis-à-vis des immeubles voisins ;
- la rehausse de 40cm pourrait renforcer le caractère étriqué de l'immeuble d'angle voisin et donc avoir un impact négatif en termes de vue et d'éclairage naturel. Cette rehausse semblant uniquement destinée à isoler le toit plat, une autre solution technique pourrait être proposée ;
- il semble douteux que les cheminées du bâtiment puissent être détruites sans impacter la stabilité de celles de l'immeuble mitoyen ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (datant de 1926) avec 1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements :
 - étendre le logement du 3ème étage en toiture et réaménager l'ensemble de ce triplex,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs,
 - réaliser une lucarne en partie arrière de la toiture,
 - aménager une terrasse au 4ème étage en dérogation au Titre I, articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - rehausser les murs mitoyen et de la façade arrière de 40cm en dérogation au Titre I, articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - modifier les divisions des châssis en façade avant (au niveau du 3ème étage et au niveau du brisis) en dérogation au Titre I, article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme,
 - agrandir la lucarne en façade avant en dérogation au Titre I, article 7 ;
- 2) Vu l'Acte d'autorisation de bâtir visant à "construire une maison", délivré le 2 avril 1926 ;
- 3) Vu la situation urbanistique licite du bâtiment à savoir:
 - Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée avant : commerce avec logement attenant,
 - Rez-de-chaussée arrière : 1 logement attenant au commerce,

- Etages 1 à 3 : 1 logement par étage,
 - Etage mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - Soit un total de 4 logements ;
- 4) Considérant que le volume de l'annexe arrière n'est pas représenté dans les plans d'archives de 1926 mais que ce volume figure bien sur le parcellaire communal et que dès lors cette situation est à considérer comme licite ;
 - 5) Considérant que le projet ne concerne que le triplex s'étendant du 3^{ème} étage aux combles ;
 - 6) Considérant que le réaménagement de ces différents niveaux permet la création d'un grand logement 2 chambres d'une superficie de 170m² ;
 - 7) Considérant que les travaux structurels internes visent à décroquer le bureau au 3^{ème} étage et le séjour-cuisine à l'étage mansardé, ce qui offre à ces pièces de meilleures qualités d'habitabilité ;
 - 8) Considérant que la fenêtre arrière au niveau du 3^{ème} étage est agrandie afin d'offrir un meilleur éclairage à la salle de jeux et au bureau attenant ;
 - 9) Considérant que l'implantation d'une lucarne arrière au niveau de l'étage sous combles aux 4^{ème} et 5^{ème} étages permet d'augmenter grandement la surface d'éclairage naturel du séjour (niv+4) et de la chambre arrière (niv+5) ;
 - 10) Considérant que l'aménagement de la terrasse à l'étage mansardé au niveau +4 ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en matière de vues directes et indirectes sur les propriétés voisines ;
 - 11) Considérant que les aménagements sont implantés en intérieur d'ilot et porte atteinte à celui-ci ;
 - 12) Considérant que l'immeuble est proche de l'angle avec la rue G. Fuss et que l'implantation de celle-ci génère des vues sur les façades arrière des immeubles de cette rue, ce qui nuit à leur tranquillité ;
 - 13) Considérant que la possibilité de créer une terrasse est envisageable en limitant celle-ci à 1m50 de profondeur depuis le châssis de la lucarne rentrante ;
 - 14) Considérant que pour des raisons techniques les murs mitoyens et le mur de la façade arrière sont rehaussés de 40cm, au-delà des gabarits autorisables par les réglementations urbanistiques en vigueur mais que celle-ci est minimale et justifiable ;
 - 15) Considérant qu'en façade avant, des modifications ont été apportées au châssis du 4^{ème} niveau situé dans le brisis ;
 - 16) Considérant que celui-ci perd ses petits bois qui sont des éléments patrimoniaux et déroge au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art.7 ;
 - 17) Considérant toutefois que cela permet d'augmenter grandement la surface d'éclairage naturel et est cohérent au niveau de la forme et de la division des baies de la façade ;
 - 18) Considérant que la petite lucarne perd aussi ses petits bois et déroge donc au même article ;
 - 19) Considérant que le châssis de gauche au 3^{ème} étage est modifié que la triple division de ses baies n'est pas alignée à celles des étages inférieurs et que c'est aussi une dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art.7 ;
 - 20) Considérant que les châssis du 3^{ème} étage et de l'étage mansardé sont proposés en bois naturel et que les châssis des autres étages sont, au vu des photos, en pvc blanc lisse ;
 - 21) Considérant qu'afin de préserver une cohérence d'ensemble, il n'est pas possible de séparer cette demande par étage et qu'il y a lieu de prévoir le maintien de la situation de droit sur l'ensemble de la façade (prévoir le même matériau, teinte, divisions, ...) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la profondeur de la terrasse au 4^{ème} étage à 1m50 de profondeur depuis le châssis de la lucarne rentrante et verduriser le reste de la toiture plate, et placer des garde-corps à cette limite ;
- proposer une façade cohérente au niveau des menuiseries sur l'ensemble (teinte et matériau) et revenir aux divisions d'origine.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.4 - Profondeur d'une construction mitoyenne (pour la rehausse de 40cm, pas pour la terrasse)
- Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.6 - Toiture (hauteur) (pour la rehausse de 40cm, pas pour la terrasse)
- Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art.7 - Remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade (pour les lucarnes en façade avant au niv+4)

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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*