

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vandeweyer 111-113**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, changer l'affectation du rez-de-chaussée (logement) en bureau, étendre le bureau dans une partie des caves (sanitaires), aménager un logement au 3^{ème} étage et rehausser la toiture afin d'y étendre ce 3^{ème} logement, ajouter une lucarne en façade avant et une terrasse en façade arrière, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 16/10/2020 au 30/10/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- La façade arrière de la maison et la terrasse particulièrement donnent directement sur le jardin des voisins et compromettraient leur intimité.
- De plus l'isolation de la façade arrière empiètera sur leur terrain et donnera lieu à des travaux qui dureront plusieurs semaines.
- Ces travaux entraineront des nuisances sonores et de la poussière à laquelle ils sont allergiques.
- Ces travaux entraineront la détérioration des plantes, des arbustes et des arbres de leur jardin.

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée (logement) en bureau ;
 - étendre le bureau dans une partie des caves (sanitaires) ;
 - aménager un logement au 3^{ème} étage et rehausser la toiture afin d'y étendre ce 3^{ème} logement,
 - en dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous-plafond) ;
 - en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU et du RCU (superficie non-conforme) ;
 - en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
 - en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (WC non-conforme) ;
 - ajouter une terrasse en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (3/4 de la profondeur de parcelle) ;
 - ajouter une lucarne en façade avant ;
 - mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant ;
- 2) Vu que l'immeuble est de type moderniste d'inspiration Art Déco et que sa construction a eu lieu dans les environs de l'année 1930 ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mars 1937 visant à transformer l'immeuble (1 commerce et 2 logements) ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 27 novembre 2007 visant à supprimer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en étendant le logement existant ;
- 5) Vu la confirmation du nombre de 3 logements au sein de l'immeuble réalisée en date du 20 avril 2020 ;
- 6) Considérant que le demande ne concerne que l'immeuble à rue ;

- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend : 1 bureau en duplex au sous-sol et rez-de-chaussée, 2 logements 1 chambre aux 1^{er} et 2^{ème} étages et 1 logement en duplex 3 chambres au 3^{ème} étage et dans combles ;
- 8) Considérant que le changement d'affectation du logement en bureau au rez-de-chaussée n'est, tel que projeté, pas conforme aux prescriptions de la zone d'habitation ;
- 9) Considérant que les séjours et les chambres des 2 logements des 1^{er} et 2^{ème} étages présentent des déficits en superficie mais que cela était déjà le cas en situation de droit ;
- 10) Considérant qu'un logement en duplex est aménagé au 3^{ème} étage et dans les combles ;
- 11) Considérant que la rehausse se fait dans les gabarits autorisables mais qu'il existe de nombreuses dérogations et discordances entre le bâtiment d'origine et la nouvelle proposition ;
- 12) Considérant que les fenêtres du séjour/salle à manger sont de petites dimensions, qu'elles ne donnent pas de vue généreuse vers l'extérieur et que l'addition de leurs surfaces éclairantes est tout à fait insuffisante (1,6m² au lieu de 5.6m²) ;
- 13) Considérant qu'une partie du séjour se trouve sous 2m au lieu des 2m50 sous-plafond, ce qui fait que 4,5m² des 28m² du séjour sont considérés comme non-habitables et, de surcroît, rend la surface du séjour insuffisante et en dérogation aux Règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 14) Considérant que la chambre 1 ne présente pas suffisamment d'éclairage naturel (la petite fenêtre est de 0,56m² au lieu de 2.8m² et la porte-fenêtre à rue se trouve au fond du dressing), ce qui déroge aux Règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 15) Considérant que la chambre 2 du duplex présente une superficie de 4,31m sous 2.30m de hauteur sous-plafond au lieu d'un minimum de 4.5m, ce qui déroge également aux Règlements ;
- 16) Considérant dès lors qu'il en va de même pour la chambre 3 ;
- 17) Considérant que la toilette du dernier étage présente un léger déficit en termes de dimensions (1m15 de longueur au lieu d'1m20) ;
- 18) Considérant qu'une lucarne est ajoutée en façade avant, que celle-ci respecte les gabarits autorisables mais qu'elle ne s'intègre pas de façon esthétique en façade avant ;
- 19) Considérant en effet que sa typologie ne s'accorde pas avec le style moderniste d'inspiration art déco de l'immeuble ;
- 20) Considérant que l'ajout de la terrasse au dernier étage réduit encore davantage l'éclairage naturel de l'étage du dessous ;
- 21) Considérant, au vu de ce qui précède, que bien que l'aménagement du rez-de-chaussée en bureau puisse se faire, l'aménagement du logement des étages supérieurs ne présente pas de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 22) Considérant le 3^{ème} étage existant ne se prête pas à l'aménagement d'un logement et qu'il y a lieu de le laisser en son état actuel de "locaux accessoires aux affectations du bâtiment" ;
- 23) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu dans le vestibule d'entrée ;
- 24) Considérant que les châssis en façade avant ainsi que la vitrine ont été modifiés par des châssis en PVC qui ne respectent pas les divisions d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier en les remplaçant par des châssis en bois fidèles à la situation d'origine (divisions et petits bois compris) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*