

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEUSE :**

LIEU : Rue Thomas Vinçotte, 78

OBJET : dans un bâtiment comprenant deux logements, étendre le logement du rez-de chaussée au sous-sol arrière, démolir l'annexe côté gauche, construire une extension (sur un niveau) au rez-de-chaussée, rehausser le mitoyen droit et aménager une terrasse au 1^{er} étage, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS : zone mixte
AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 06/05/2022 au 20/05/2022

REACTIONS : 0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements :
 - étendre le logement du rez-de chaussée au sous-sol arrière,
 - démolir l'annexe gauche et construire une extension (sur un niveau) au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - rehausser le mitoyen droit au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausses de mitoyen sur toiture plate),
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (démolition de l'entresol en façade arrière entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, décroissement, ouverture de baie),
 - apporter des modifications à la façade arrière (baies et bardage au rez-de-chaussée) ;

SITUATION LICITE :

2. Vu la confirmation du 26 novembre 2021 attestant de l'existence de deux logements répartis comme suit :
 - au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée surélevé : un logement,
 - au 1^{er} étage : un logement,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETEE :

3. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié mais que, néanmoins, leur aménagement est modifié et se présente de la manière suivante :
 - au demi-sous-sol partie avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au demi-sous-sol partie arrière et au rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex 1 chambre et un atelier,
 - aux 1^{er} étage et combles : un logement duplex 2 chambres ;

VOLUME :

4. Considérant que l'annexe licite côté gauche est démolie, ce qui dédensifie l'intérieur d'ilot tout en optimisant l'apport de lumière naturelle ainsi que l'espace extérieur ;
5. Considérant que l'annexe/véranda construite au rez-de-chaussée sans permis d'urbanisme est démolie également, ce qui supprime dès lors la situation infractionnelle ;
6. Considérant qu'une extension est créée au rez de chaussée ; que celle-ci dépasse en profondeur (3,58 m) et en hauteur (3,50 m) le gabarit prescrit par les règlements d'urbanisme en vigueur ;
7. Considérant que cette intervention est moins profonde de 0,85 m par rapport à la situation existante et diminue la hauteur ainsi que la profondeur du bâti ;
8. Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage génère des vues sur la parcelle voisine à droite au n° 80 ;

9. Considérant que cette intervention nécessite une rehausse du mitoyen droit sur une hauteur de 1,92 m et une longueur de 1,9 m afin de respecter le Code civil (vues droites) ;
10. Considérant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière de hauteur ; que, de plus, elle porte préjudice à la parcelle voisine (perte de luminosité, cloisonnement) ;

HABITABILITE :

Duplex 1 (sous-sol et rez-de-chaussée) :

11. Considérant qu'une partie du sous-sol en partie arrière est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée pour en faire un duplex ;
12. Considérant que ce duplex se présente sous la forme suivante :
 - au demi-sous-sol partie arrière : atelier, buanderie, salle de bain et espaces de rangement,
 - au rez-de-chaussée : une chambre et espaces de vie ;
13. Considérant que le sous-sol est enterré ; que la proposition de démolir la dalle de l'entresol et de créer une cour anglaise permet d'ouvrir l'espace, d'y apporter de la lumière naturelle et d'en améliorer le confort ;
14. Considérant que la hauteur sous plafond des sous-sols est de 2,45 m ; que la partie salle de bain et buanderie respecte la réglementation urbanistique applicable en termes de hauteur sous plafond ;
15. Considérant que l'espace atelier dispose d'une hauteur sous plafond de 2,45 m lui aussi que, dès lors, il ne pourra être défini comme local habitable (minimum requis de 2,50m) dans le futur ;
16. Considérant que le rez-de-chaussée est constitué de pièces en enfilade ;
17. Considérant que la chambre à front de rue respecte les normes d'habitabilité ;
18. Considérant que les espaces de vie ne sont pas connectés avec le jardin ; que, en conséquence, cette extension permet de bénéficier d'un espace en connexion directe avec le jardin, ce qui améliore le confort de ce logement ;

Duplex 2 (1^{er} étage et combles) :

19. Considérant que le logement propose les espaces de vie au 1^{er} étage et les espaces de nuit sous les combles ;
20. Considérant que ; sur la toiture de la nouvelle annexe ; une terrasse au 1^{er} étage est aménagée ;
21. Considérant qu'elle permet un accès extérieur pour cet appartement et, en ce sens, en améliore le confort ;
22. Considérant que les chambres sous combles respectent les normes d'habitabilité ;
23. Considérant que l'espace sous toiture a une hauteur maximale de 2,10 et qu'il ne peut donc être défini ni comme un local habitable (minimum requis de 2,30m) ni comme un local non-habitable (minimum requis de 2,20m) ; que, par conséquent, il y a lieu de réserver la mezzanine à un espace accessoire ;

ESPACES COMMUNS :

24. Considérant que, au niveau du sous-sol en partie avant, le nombre de caves est suffisant et l'accès aux compteurs est aisé ;

FACADES :

25. Considérant que, en façade arrière, l'annexe est recouverte d'un bardage en bois brûlé ; que cette proposition s'intègre à la composition de la façade tout en offrant des avantages en termes de durabilité et d'esthétique ;
26. Considérant que la façade avant demeure inchangée ;
27. Considérant que la façade avant présente de nombreux éléments de décors n'apparaissant pas sur les plans (décors d'entablement, ferronneries ouvragées, porte d'entrée ouvragée, bossage au rez-de-chaussée, bandeaux horizontaux, ...) ; qu'il y a lieu de les représenter sur le plan ou de le préciser dans la légende ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- définir la pièce au sous-sol comme un local non-habitable ;
- respecter le code civil pour la terrasse du 1^{er} étage ;
- définir l'espace au-dessus de la mezzanine comme accessoire au logement du 1^{er} étage ;
- corriger les plans afin de mieux représenter les décors de la façade avant (décors d'entablement, ferronneries ouvragées, porte d'entrée ouvragée, bossage au rez-de-chaussée, bandeaux horizontaux, ...).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)(annexe)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur) (annexe)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*