

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Louis Bertrand 123**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité, l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 3 à 4), ajouter une annexe sur 2 étages, aménager une terrasse commune au 3ème étage et effectuer des travaux structures intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : le long d'un site inscrit à l'inventaire

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité :
 - le changement d'utilisation d'un logement duplex en « logement collectif » aux étages inférieurs, en dérogation à l'art.8 du titre II du RRU (WC), à l'art.3 du titre II du RRU (superficie des locaux habitables - espace privatif destiné au rangement) et dérogation à l'art.3 du titre II du RCU (superficie des locaux habitables) ;
 - l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 3 à 4) ;
 - ajouter une annexe sur 2 étages (faisant partie des communs) ;
 - aménager une terrasse commune au 3ème étage ;
 - effectuer des travaux structures intérieurs ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse délivrée en date du 30 mars 1909 visant à construire 2 maisons ;
- 3) Vu le refus de permis de bâtir délivré en date du 14 octobre 1966 visant à construire un immeuble à appartements de 7 étages ;
- 4) Vu la confirmation du nombre de 3 logements au sein de l'immeuble ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 « logement collectif » (4 chambres) et 3 logements 1 chambre ;
- 6) Considérant que le duplex en situation légale situé aux étages inférieurs est transformé en « logement collectif » dont le séjour/cuisine, qui se trouve au demi-sous-sol enterré, n'est pas suffisamment grand (12m²) et déroge de ce fait au Règlement Régional d'Urbanisme et Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 7) Considérant que les pièces d'eau (3 douches et 1 WC) se trouvent également au demi-sous-sol enterré ; que celles-ci ne sont pas aisées d'accès du fait qu'il faut passer par l'escalier commun depuis les chambres ;
- 8) Considérant de plus que les douches des salles 1, 2 et 4 sont placées dans l'entrée des salles-de-douche ;
- 9) Considérant que 3 des chambres du « logement collectif » se trouvent au rez-de-chaussée ainsi qu'un second WC collectif qui présente un léger déficit en termes de dimensions, ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du fait que sa longueur inférieure à 1m20 ;
- 10) Considérant que la 4ème chambre se situe au 1er étage et qu'elle possède sa proche salle-de-douche (qui, comme cité précédemment, ne fonctionne pas) ;
- 11) Considérant que le « logement collectif » s'étend sur tout le bâtiment en utilisant les communs et qu'il n'existe donc pas de circulation privative ;
- 12) Considérant que la « suite du séjour du logement collectif » se trouve dans la nouvelle annexe sur 2 étages, (ajoutée du côté de la rue Fiers) aux 3ème et 4ème niveaux ; que cette nouvelle annexe ne se justifie pas du fait qu'elle est complètement éloignée des chambres et de la cuisine/séjour des niveaux inférieurs ;
- 13) Considérant qu'une terrasse est aménagée au 3ème étage et que celle-ci ne se justifie dès lors pas non plus ;
- 14) Considérant de plus qu'il n'existe pratiquement pas d'espace de rangement pour les locataires ;

- 15) Considérant qu'il ne s'agit pas, à proprement parler, d'un logement collectif mais de chambres louées de façon indépendante ;
- 16) Considérant que les logements 1 chambre existants des 1er et 2ème étages sont inchangés ;
- 17) Considérant qu'un 3ème logement 1 chambre a été installé dans les combles ;
- 18) Considérant que la salle de bain est ouverte sur la chambre et que cela n'est pas qualitatif en termes d'humidité ;
- 19) Considérant que, si une paroi est créée entre la salle de bain et la chambre, l'éclairage naturel de cette dernière n'est pas assuré ;
- 20) Considérant qu'une trémie d'escalier a été ajoutée afin d'accéder à la mezzanine ;
- 21) Considérant que l'ajout de ce logement supplémentaire au sein de l'immeuble densifie fortement celui-ci sans assurer la mixité des logements unifamiliaux (3 logements 1 chambre) ;
- 22) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce nouveau logement et d'étendre le logement existant du 2ème étage dans les combles en créant un accès en interne ;
- 23) Considérant que des toitures vertes non accessibles sont prévues aux rez-de-chaussée et 1er étage et qu'un mur végétal prend place sur le mur mitoyen du n°121 ;
- 24) Considérant que l'un des deux garages est conservé et que le second est transformé en un local vélos/poussettes (côté rue Fiers) ;
- 25) Considérant qu'il n'existe qu'une seule cave privative et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant une cave privative par logement ;
- 26) Considérant que les compteurs sont accessibles à tous de façon permanente ;
- 27) Considérant que tous les châssis en façade avant ainsi que la porte d'entrée principale sont conservés en bois de ton anthracite ;
- 28) Considérant que tous les châssis en façade arrière ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à des châssis en bois qui respectent les divisions d'origine, du fait que cette façade est visible depuis l'espace public ;
- 29) Considérant que tous les châssis de la façade arrière doivent être de même teinte ;
- 30) Considérant que les 2 portes de garages sont remplacées par des portes en bois blanc ;
- 31) Considérant, au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de supprimer le logement dit « collectif » et de maintenir trois logements au sein de l'immeuble qui respectent les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*