AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Voltaire 33**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 4 logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-jardin, l'aménagement d'une terrasse au bel-étage, la modification de la répartition des logements, la révision de l'aménagement des logements, la réalisation de travaux structurels intérieurs et mettre en conformité la modification de la zone de recul**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

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

ENQUETE : du 01/10/2020 au 15/10/2020**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, dans un bâtiment comprenant 4 logements ;
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-jardin en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - l'aménagement d'une terrasse au bel-étage en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
 - la modification de la répartition des logements en dérogation au RCU titre II art.11 (Vue directe) ;
 - la révision de l'aménagement des logements en dérogation au RRU et au RCU titre II art.4 (hauteur locaux habitables) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baies, ...) ;
 - mettre en conformité la modification de la zone de recul en dérogation au RRU titre I art.11 et au RCU titre I art.38 (imperméabilisation) ;
- 2) Vu la confirmation du 27 juin 2014 attestant de l'existence de quatre logements ;
- 3) Vu la mise en demeure du 2 octobre 2018 portant sur la réalisation de travaux structurels intérieurs,
- 4) la modification de la répartition des logements, la construction d'une annexe de +/-21 m² et l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 1er étage ;
- 5) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 6) Considérant que les 4 logements se répartissent de la manière suivante :
 - au sous-sol : caves et compteurs ;
 - au rez-de-jardin et rez-de-chaussée : aménager un duplex 2 chambres - régulariser une annexe de +/-21m² + un jardin et une terrasse ;
 - au 1^{er} étage : aménager un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage : aménager un appartement 1 chambre ;
 - au 3^{ème} étage/combles : aménager un duplex 1 chambre ;
- 7) Considérant que l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le rez-de-jardin permet de réunir 2 logements séparés ; et ainsi créer un duplex 2 chambres ayant la jouissance du jardin ;
- 8) Considérant que l'installation d'un escalier intérieur dans ce duplex permet de rétablir l'accès au sous-sol depuis la cage d'escalier commune ;
- 9) Considérant bien que située à l'entresol, la chambre à rue profite de suffisamment d'apport en éclairage naturel de par la présence de 2 baies, et d'intimité vu que celle-ci est abritée par la zone de recul ;
- 10) Considérant que l'annexe déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur les gabarits mitoyens ; que celle-ci n'est pas acceptable vu la profondeur trop importante sur la parcelle ;

- 11) Considérant que de plus, cette extension abrite la chambre arrière, qui ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,16m au lieu de 2,50m) ;
- 12) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au rez-de-chaussée surélevé propose des vues intrusives sur la parcelle voisine de gauche (n°35) ;
- 13) Considérant au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de supprimer l'annexe et la terrasse en infraction ;
- 14) Considérant que l'intégration de l'entresol arrière dans le logement du 1er étage permet d'éviter de devoir passer par les escaliers communs pour accéder à celui-ci ; que suite à cette réorganisation, un déficit de surface subsiste pour la chambre (9,42m² au lieu de 14m²) mais qui est compensé par des pièces plus spacieuses ;
- 15) Considérant que le logement au 2ème étage était initialement de faible qualité et de petite taille ; que le déplacement du bloc sanitaire n'améliore que faiblement les conditions d'habitabilité ; que la chambre et le séjour ne disposent pas du minimum en terme de superficie prévu par le RRU (chambre 10,73m² au lieu de 14 m² et séjour 23,75 m² au lieu de 28 m²) ;
- 16) Considérant qu'un nouveau logement est aménagé dans les combles ; que celui-ci ne dispose d'aucune vue droite vers l'extérieur, ce qui déroge au titre II, article 11 du Règlement Communal d'Urbanisme ; que de plus, la partie cuisine présente un déficit en éclairage naturel ;
- 17) Considérant que la chambre sous toiture ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante eu égard à l'article 4 du titre II du RRU et du RCU qui stipulent que la hauteur sous plafond des locaux sous-combles doit être de 2,30m minimum sur la moitié de la superficie des locaux habitables ;
- 18) Considérant, au vu de ce qui précède, que ni le logement au 2ème étage ni celui dans les combles ne possèdent des conditions d'habitabilités suffisantes et qu'il serait dès lors plus judicieux de les réunir ;
- 19) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 20) Considérant que les zones de recul sont des espaces participant à la qualité de l'espace public et à l'absorption de l'eau par le sol et qu'en ce sens, elles ne sont pas destinées à recevoir des véhicules motorisés et qu'une grille à l'alignement vient ceinturer celle-ci ;
- 21) Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un portail d'entrée limité aux piétons, de faire un aménagement de la zone de recul qui soit fidèle à la typologie d'origine et conforme aux réglementations en vigueur ;
- 22) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois ;

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*