

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue de la Chaumière 14
OBJET : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la division en 4 logements, la construction d'une lucarne arrière, la modification esthétique en façade avant, construire une lucarne en façade avant et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle
 AUTRE : -

ENQUETE : du 02/11/2020 au 16/11/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - la division en 4 logements en dérogation au RRU, titre II, art.10 (éclairage non-conforme) et au RCU titre II, art. 3 et 13 (superficie non-conforme/ local vélos-poussettes) ;
 - la construction d'une lucarne arrière ;
 - la modification esthétique en façade avant (cintrage châssis) ;
 - construire une lucarne en façade avant ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baie) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 octobre 1949 visant à "construire un WC à l'entresol" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 25 juillet 1962 visant à construire WC au 1^{er} étage ;
- 4) Vu la confirmation du 27 mars 2019 attestant de l'existence d'un logement ;
- 5) Considérant que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale de +/- 170 m² en 4 appartements 1 chambre ;
- 6) Considérant que la proposition n'offre pas de mixité dans les logements et qu'elle compte majoritairement des logements de moins de 35m² ;
- 7) 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 le gabarit mitoyen de gauche ;
- 8) Considérant que celle-ci empiète sur une part importante du jardin, ce qui augmente l'imperméabilisation de cette parcelle ;
- 9) Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 10) Considérant que tous les logements des étages présentent des déficits importants en terme de superficie dans leurs séjours/cuisines (18,18 et 13m²) ; que cela est également le cas pour les chambres (13,11 et 11m²) ;
- 11) Considérant que de plus, ces chambres présentent aussi un déficit en éclairage naturel ;
- 12) Considérant que les salles de douches/WC des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont localisées à l'extérieur de ceux-ci, au niveau des entresols, ce qui n'est pas de nature à favoriser de bonnes conditions d'habitabilité ;
- 13) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible en raison du nombre de portes et de l'étroitesse des couloirs ; qu'il est inutilisable en l'état ;
- 14) Considérant que la lucarne avant ne s'inscrit pas dans la continuité de la travée centrale, ce qui ne participe pas à sa bonne intégration ;
- 15) Considérant que les châssis en façade avant ne suivent pas le cintrage des baies ;
- 16) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de cet immeuble ; qu'il n'offre pas de mixité dans les logements et que ceux-ci sont de faibles dimensions et qualités et qu'il serait préférable de maintenir cette maison en logement unifamilial ;

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,

Phuong NGUYEN, Représentant de la Commune,

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

Michèle KREUTZ, Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,