AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Victor Lefèvre 58**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 2 logements, régulariser la transformation en maison unifamiliale (utilisation en logement partagé), la fermeture des annexes en partie gauche et la réalisation de travaux structurels intérieurs, mettre en conformité le prolongement du balcon au rez-de-chaussée et l'installation d'un escalier extérieur**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 02/11/2020 au 16/11/2020**REACTIONS :** 4**La Commission entend :**

Le demandeur

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- L'utilisation de cette « maison unifamiliale » est complètement trompeuse et fautive de par ses 12 chambres individuelles : en réalité le bien est un dortoir avec des pièces communes aménagées pour un mini-hôtel, avec bar, cuisine collective et salle à manger ;
- Les dérogations en profondeur (pour encore augmenter la surface utile et donc le nombre d'habitants) ne sont nullement justifiées et vont contribuer à une moins-value des immeubles voisins ;
- Cet aménagement nuit totalement à un quartier paisible comme celui-ci et de nombreuses nuisances sonores régulières ont déjà été signalées à la police ;
- L'intégration des occupants et la participation à la vie du quartier est inexistante vu les courts séjours passés (3 à 6 mois), mais accroissent par contre, de par leur nombre, la pression déjà élevée sur les places de parking ;
- Un avis du SIAMU devrait être exigé dans un tel projet et il ne semble pas présent ;
- La procédure a été bafouée en introduisant une régularisation au lieu d'une demande de permis ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements ;

– régulariser :

- la transformation en maison unifamiliale (utilisation en logement partagé) en dérogation au RCU, titre II, art. 4 (Hauteur sous-plafond) ;
- la fermeture des annexes en partie gauche au rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;
- la réalisation de travaux structurels intérieurs (perçement de baies et de trémie d'escalier) ;

– mettre en conformité :

- le prolongement du balcon au rez-de-chaussée ;
- l'installation d'un escalier extérieur en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;

2) Vu que cet immeuble de l'architecte Gérard VAN DE VELDE date de 1909 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

3) Vu l'autorisation de bâtisse du 2 avril 1909 en vue de "construire deux maisons" ;

4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1957 en vue de "construire une annexe au 1er étage" ;

5) Vu le permis de bâtir du 30 juin 1967 en vue de "construire des annexes" ;

6) Vu la confirmation du 18 janvier 2017 attestant de l'existence de deux logements ;

- 7) Vu la mise en demeure du 24 avril 2019 portant sur la modification du nombre de logements par l'aménagement d'un logement collectif composé de 12 chambres, l'agrandissement de la superficie sur +/- 2m² de l'annexe du rez-de-chaussée, la fermeture de la « remise » située au niveau de la cour basse et la réalisation de travaux structurels ;
- 8) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 9) Considérant que la demande vise à transformer cet immeuble en vue d'y aménager un logement partagé de 12 chambres ;
- 10) Considérant qu'un châssis vient fermer le volume occupé par la remise en partie arrière gauche ; que suite à cette intégration, une chambre est aménagée dans cette annexe ;
- 11) Considérant que les 2 chambres situées au sous-sol arrière dérogent au RCU, car ne disposant pas de la hauteur sous plafond minimale de 2.50m (2.36m et 2.45m) ;
- 12) Considérant que la chambre en façade à rue présente le même déficit et que par conséquent, il n'y a pas lieu d'aménager de local habitable au sous-sol ;
- 13) Considérant qu'il serait préférable de dédier l'entièreté de ce sous-sol à des espaces communs en prévoyant notamment un local vélos/poussettes dans le local avant ;
- 14) Considérant qu'un petit volume est ajouté au rez-de-chaussée et vient combler le trou entre l'annexe et la façade arrière ; que cela permet d'agrandir les espaces communs de ce logement partagé ;
- 15) Considérant que le balcon au même niveau est légèrement prolongé et qu'un nouvel escalier permet d'accéder depuis les espaces communs au jardin ; que cela n'entraîne aucune nuisance vu l'importante hauteur du mitoyen voisin ;
- 16) Considérant que la chambre 7, située à l'entresol du 2^{ème} étage, est de faible dimension et qu'elle présente un déficit de hauteur (2.25m) ;
- 17) Considérant que la plupart des chambres disposent d'un coin douche, que celles-ci ne sont pas cloisonnées et qu'elles réduisent la surface disponible de ces chambres ; que de plus, cela dénature la qualité spatiale de la bâtisse ;
- 18) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager des salles de bains/douches indépendantes des chambres ; que les entresols aux 1^{er} et 2^{ème} étages se prêtent particulièrement bien à cette fonction car situées à proximité des chambres ;
- 19) Considérant que 3 fenêtres de toits sont ajoutées (2 en partie avant et 1 en partie arrière), ce qui améliore l'éclairage des chambres supérieures ;
- 20) Considérant que l'installation de l'escalier hélicoïdal supprime une part importante de l'espace habitable de la chambre avant des combles (n°11) ;
- 21) Considérant que la chambre située directement sous le toit (n°12) présente de trop faibles qualités d'habitabilité que pour être acceptée ;
- 22) Considérant dès lors qu'il y a lieu de déposer cet escalier et de conserver le grenier comme espace de stockage ;
- 23) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la proposition telle que présentée densifie fortement l'occupation de ce bâtiment et qu'elle ne s'apparente pas à l'utilisation normale d'une maison unifamiliale ; qu'il y a lieu de revoir ce projet en maintenant la réversibilité en maison unifamiliale et ce, dans le respect des espaces et qualités intrinsèques de celle-ci ;
- 24) 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 D'FAVORABLE 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,*