

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Masui, 149**OBJET :** mettre en conformité l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 2 à 4) et les modifications apportées à la façade avant (escalier interne et extérieur licite).**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité :
 - l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 2 à 4), en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art. 4 (une chambre non-conforme), au RRU, titre II, art. 8 (WC non-conforme) et art. 10 (4 locaux habitables non-conforme), au RCU, titre II, art. 11 (aucune vue horizontale de prévue), au RCU, titre I, art. 20 (faux-plafond), au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (pas de local vélos/poussettes),
 - la fermeture sous l'auvent,
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (modification d'un plancher dans l'annexe, ajout d'un plancher supplémentaire et installation d'un nouvel escalier interne),
 - les modifications apportées à la façade avant (division châssis modifiée) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 20 mars 1903 visant à « construire une véranda avec cave » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 5 mai 1949 visant à « transformer la façade principale » ;
4. Vu la situation régulière de ce bien à savoir 2 logements (répartition inconnue) ;

GENERALITES

5. Considérant que la nouvelle répartition comprend 2 appartements deux chambres (96 et 90 m²) et 2 appartements une chambre (69 m² tous les 2) ;

LES LOGEMENTS

6. Considérant que le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée ne dispose pas d'un éclairage suffisant du fait qu'il se trouve dans la pièce centrale ;
7. Considérant que la demande de dérogation à l'art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;
8. Considérant que, en supprimant la double-porte (entre la cuisine et le séjour) et en élargissant le passage, l'éclairage du séjour s'en trouverait amélioré ;
9. Considérant que la petite chambre de ce logement présente un déficit de hauteur sous-plafond (2,37 m au lieu de 2,5 m) mais que son habitabilité reste acceptable ;
10. Considérant que le WC déroge à l'art. 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'il donne directement sur la cuisine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
11. Considérant par ailleurs que la superficie de la salle de douche n'est pas suffisante pour un appartement deux chambres ;
12. Considérant qu'un faux-plafond est aménagé dans ce logement du rez-de-chaussée, qu'il réduit l'apport en éclairage naturel et nuit à l'esthétique de la façade ;
13. Considérant qu'un escalier interne est installé et qu'il permet d'accéder à un débarras ;
14. Considérant que ce logement a la jouissance du jardin ;
15. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement ;
16. Considérant que le séjour de l'appartement au 1^{er} étage présente un déficit en éclairage naturel (2,53 m² au lieu de 4 m²) et que cela nuit à son habitabilité ;

17. Considérant que la baie est bien celle d'origine mais que l'imposte est en partie opaque, ce qui a une incidence sur l'éclairage de la pièce ;
18. Considérant que, en remettant un vitrage clair dans l'imposte, il est possible d'améliorer l'éclairage du séjour ;
19. Considérant que l'aménagement de la salle de douche ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
20. Considérant que l'appartement au 2^{ème} étage répond aux normes d'habitabilité ;
21. Considérant que le logement sous combles déroge à l'art. 11 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme du fait qu'il ne dispose d'aucune vue horizontale sur l'extérieur et que cela nuit à son confort ;
22. Considérant dès lors que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
23. Considérant que la salle de douche de ce logement est, tout comme pour les autres logements, étriquée ;
24. Considérant que le séjour et la chambre dérogent en termes d'éclairage et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
25. Considérant qu'un logement aménagé uniquement dans les combles ne constitue pas un bon logement, ce particulièrement en cas de forte chaleur ou de canicule et qu'il y a lieu d'étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ;

PARTIES COMMUNES

26. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
27. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;
28. Considérant que l'absence de local vélos/poussettes constitue une dérogation aux règlements en vigueur ;
29. Considérant que le site est bien desservi en transport en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;
30. Considérant dès lors que le hall d'entrée pourrait servir à cette fin et que la plus grande cave en sous-sol pourrait servir d'espace complémentaire ;

FACADE AVANT

31. Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés ;
32. Considérant que les plans sont lacunaires pour la façade avant (aucune légende des matériaux) ;
33. Considérant que le demandeur précise en séance de la commission de concertation que les châssis sont en PVC ton blanc ;
34. Considérant que le non-respect de la division d'origine (impostes de hauteurs différentes) et les différentes couleurs portent préjudice à l'aspect de la façade ;
35. Considérant que la porte d'entrée d'origine présente des qualités et qu'il y a lieu de la maintenir ;

CONCLUSION

36. Considérant, au vu de ce qui précède, que la répartition de cet immeuble devrait être limitée à trois unités et que l'aménagement des logements doit être amélioré ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à 3 unités ;
- au rez-de-chaussée, supprimer la double-porte entre la cuisine et le séjour et élargir le passage, installer l'escalier interne en lieu et place de la salle de douche et aménager la salle de douche à l'entresol ;
- décaisser suffisamment le faux-plafond devant les fenêtres du rez-de-chaussée, conformément à l'art. 20 du Titre I du RCU ;
- proposer une salle de bain plus spacieuse pour l'appartement au 1^{er} étage et remettre un vitrage clair dans l'imposte du châssis du séjour ;
- étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ;
- utiliser le hall d'entrée comme espace de rangement vélos et prévoir un espace de rangement complémentaire en sous-sol ;
- proposer une façade reprenant les divisions principales des châssis de la situation d'origine de droit (les petits bois peuvent être supprimés) et conserver et peindre la porte en blanc.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*