

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vanderlinden, 142**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de 1 à 2) et construire une annexe au rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 12/04/2022 au 26/04/2022**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 une maison unifamiliale :
  - construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de 1 à 2), en dérogation aux art. 3, 4, 10, 16, 17 et 18 du titre II du RRU,
  - mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mars 1939 visant à « transformer la façade avant » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 août 1958 visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et à modifier la façade avant au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 juillet 2019, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale en date du 9 décembre 2021, suite à la demande visant à « mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements, la modification de l'esthétique de la façade avant, la construction d'une lucarne arrière et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage » ;
5. Vu la demande introduite le 10 juillet 2020 et visant à « mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements et construire une annexe » ;
6. Considérant que cette demande a été abandonnée par le demandeur le 28 septembre 2021 ;
7. Considérant que la présente demande est identique à cette dernière ;
8. Considérant que la division proposée reste la même, à savoir un logement simple 1 chambre au rez-de-chaussée et un logement duplex 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles ;
9. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée s'aligne désormais au voisin le plus profond ;
10. Considérant que l'annexe au 1<sup>er</sup> étage s'aligne sur le mitoyen le plus profond mais qu'elle dépasse le mitoyen le moins profond de plus de 3 m (3,25m), en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU ;
11. Considérant de plus, au vu de l'orientation de la parcelle, que cette nouvelle annexe bloque la lumière du matin pour le voisin de droite ;
12. Considérant que la cuisine du 1<sup>er</sup> étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas la superficie minimale requise (5,3 m<sup>2</sup> en lieu et place de 8 m<sup>2</sup>) ;
13. Considérant que le salon/salle à manger du 1<sup>er</sup> étage déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que sa surface nette éclairante n'atteint pas le minimum requis (4,3 m<sup>2</sup> en lieu et place de 6,8 m<sup>2</sup>) ;
14. Considérant que les chambres du 2<sup>ème</sup> étage dérogent à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que leur surface nette éclairante n'atteint pas le minimum requis (1,2 m<sup>2</sup> en lieu et place de 2,4 m<sup>2</sup> pour la chambre avant et 0,8 m<sup>2</sup> en lieu et place de 4,2 m<sup>2</sup> pour la chambre arrière) ;
15. Considérant que ces chambres dérogent également à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond n'atteint pas le minimum requis (2,42 m en lieu et place de 2,50 m) ;

16. Considérant que le plus grand logement ne bénéficie que d'un balcon réduit alors que le logement du rez-de-chaussée profite d'un grand jardin ;
17. Considérant de plus que le rez-de-chaussée devrait être utilisé comme pièce de jour uniquement, en ce que la chambre ainsi placée (derrière une grande baie au niveau du trottoir) ne peut prétendre offrir un espace calme et propice au repos ;
18. Considérant que le projet ne propose aucun local de services et n'améliore pas la conformité de cet immeuble à logements multiples, en dérogation aux art. 16 à 18 du titre II du RRU ;
19. Considérant que les plans sont équivoques en ce que le plan de situation existante montre une façade composée de châssis et d'une porte en bois ton naturel tandis que la situation projetée montre des châssis et une porte en PVC ton blanc, ce qui est pourtant déjà visible sur les photos fournies ;
20. Considérant également que les châssis ne suivent dans aucun des plans le cintrage des baies en arc surbaissé ;
21. Considérant de plus que la porte projetée, qu'elle soit en bois ou en PVC, ne respecte ni les proportions ni le dessin d'origine ;
22. Considérant dès lors que l'ensemble de la façade est en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
23. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette maison unifamiliale est trop petite pour être divisée sans l'ajout de multiples dérogations à son habitabilité ; que cela ne concourt pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu, dès lors, de conserver l'immeuble en maison unifamiliale et de proposer une façade plus respectueuse de celle d'origine lors d'une demande ultérieure de permis d'urbanisme ;

**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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*