

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Seutin, 27

OBJET :dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement supplémentaire (studio) au 3^{ème} étage et construire un escalier de secours en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

le bien est situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté de l'exécutif en date du 09/09/1993 - Ilot 233 entre la chaussée de Haecht, l'avenue Rogier et les rues Seutin et Josaphat

ENQUETE :

du 05/09/2022 au 19/09/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- La nouvelle demande de permis suscite des inquiétudes aux voisins du 2^{ème} étage quant à la construction du nouvel escalier qui pourrait entraver la bonne luminosité, dont ils jouissent actuellement par le biais de la coupole translucide située au pied de la fenêtre de la cuisine du 3^{ème} étage. Ils souhaitent donc que celle-ci soit bien maintenue.
 - Ces travaux envisagés, qui vont probablement toucher la toiture du 2^{ème} étage, posent question quant à la responsabilité des coûts financiers, à charge de la demanderesse.
 - Il apparait que la demanderesse ne possédant pas encore de mandat de la copropriété se doit d'obtenir les accords lors d'une assemblée générale officielle.
1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 4 logements :
 - mettre en conformité l'ajout d'un logement supplémentaire (studio) au 3^{ème} étage (arrière) en dérogation avec les art.4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond) et les art. 17 et 13 des RRU et RCU (local commun pour vélo et voitures d'enfants),
 - construire un escalier de secours (en 3 parties) en façade arrière en dérogation avec le RRU Titre I art.4 et art. 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes) et à l'art.1.3 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS – ilot 233) dans lequel il se situe (gabarits) ;
 2. Vu l'autorisation du 25 juillet 1905 visant à « construire deux annexes » ;
 3. Vu la confirmation du 15 janvier 2018 attestant de l'existence de 4 logements au sein de l'immeuble répartis comme suit : 2 logements au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^{ème} étage et des locaux accessoires aux logements aux 3^{ème} et 4^{ème} étages sous combles ;
 4. Considérant que la façade avant, non concernée par le projet est exclue de la présente demande ;
 5. Considérant que le nombre de logements présent au sein de l'immeuble, en situation de fait, est de 7 au lieu des 4 reconnu, que la demande concerne uniquement la mise en conformité d'un logement supplémentaire situé au 3^{ème} étage (arrière) porterait à 5 le nombre légalement reconnu d'unités au sein de l'immeuble ;
 6. Considérant dès lors que le maintien des 2 logements supplémentaires situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages sous combles ne fait pas partie de la présente demande et devra faire l'objet d'une autorisation ultérieure dans le cas où ils sont maintenus ;
 7. Considérant que le nouveau logement projeté, de type « studio », ne respecte pas les normes d'habitabilité puisqu'il présente une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis (2,45 m) mais que cette dérogation est minime et acceptable ;

8. Considérant que, hormis cette dérogation, le logement d'une superficie de 73m² bénéficie de bonnes conditions d'habitabilité ;
9. Considérant que ce logement étant mono-orienté côté jardin, il nécessite une évacuation en façade arrière via des escaliers de secours ;
10. Considérant que le projet prévoit une issue de secours depuis la fenêtre de la cuisine sur la toiture plate de l'annexe de gauche, pour rejoindre ensuite un escalier hélicoïdal extérieur jusqu'à la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et atteindre ensuite un escalier escamotable le long du mitoyen de droite jusqu'au jardin ;
11. Considérant que les escaliers extérieurs proposés dérogent aux gabarits admissibles puisqu'ils engendrent des volumes allant au-delà de la profondeur des voisins de gauche et de droite ;
12. Considérant de plus, que le bâtiment et ses annexes étant construits à l'origine au-delà des 20 mètres prescrits par le PPAS, l'ajout du volume de l'escalier hélicoïdal déroge à la profondeur maximale prescrite par ce dernier ;
13. Considérant que l'escalier hélicoïdal est placé à une distance supérieure à 1.90m des parcelles voisines et qu'il respecte donc le Code civil en ce qui concerne les vues, ce qui n'est pas le cas des 2 autres escaliers ;
14. Considérant cependant qu'il s'agit d'escaliers à usages exceptionnels uniquement et qu'il n'y a pas lieu non plus, d'utiliser les toitures plates en terrasse ;
15. Considérant que le sous-sol dispose de caves en suffisance pour chaque logement ;
16. Considérant que les locaux abritant les compteurs doivent être accessibles par tous les habitants de l'immeuble, de façon permanente ;
17. Considérant qu'aucun espace destiné au rangement des vélos et poussettes ne figure sur les plans et qu'il y a lieu d'en prévoir un, dans le respect de la réglementation en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- modifier les plans afin d'aménager un espace commun pour le parking des vélos dont les dimensions sont compatibles avec un immeuble de 5 logements ou l'envisager dans le passage cocher (suffisamment large) en prévoyant un système d'accroche ;
- obtenir l'accord de la copropriété pour la mise en œuvre de l'escalier de secours tel que projeté.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art.4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.1.3 (gabarit) du PPAS - Ilot 233 entre la chaussée de Haecht, l'avenue Rogier et les rues Seutin et Josaphat

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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*