

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Eeckelaers, 84-86

OBJET :

dans un immeuble de rapport de 5 logements, mettre en conformité la division de l'appartement du rez-de-chaussée en 2 logements distincts (passer de 5 à 6 unités), construire au rez-de-chaussée en partie arrière une annexe à gauche et deux escaliers extérieurs, réaliser des travaux structurels intérieurs, et apporter des modifications aux façades avant et arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de cinq logements :
 - mettre en conformité la division de l'appartement du rez-de-chaussée en deux unités de logement (passer de cinq à six unités au total), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (local vélos/poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement communal d'urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
 - construire au rez-de-chaussée en partie arrière :
 - une annexe à gauche, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - deux escaliers extérieurs et un pare-vue entre les deux logements, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier, élargissement d'ouverture de murs),
 - apporter des modifications en façade avant (châssis),
 - apporter des modifications en façade arrière (modification de l'allège de la fenêtre côté droit au rez-de-chaussée) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 janvier 1929 visant à "construire une maison" ;
3. Vu le permis de bâtir du 11 décembre 1975 visant à "construire une terrasse fermée en façade postérieure" ;
4. Vu le permis de bâtir (saint-Josse) du 5 janvier 1973 visant à "exhausser son immeuble d'un 4^{ème} étage" ;
5. Vu le permis d'urbanisme (saint-Josse) de 1975 visant à " transformer le garage en salon " ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 15 mars 2022 (Saint-Josse-ten-Noode) visant à "diviser un logement en 2 appartements et construire une annexe au rez-de-chaussée (gauche)" ;
7. Vu le refus du permis d'urbanisme du 21 juin 2022 (Schaerbeek) visant à "dans un immeuble de rapport de 5 logements, mettre en conformité la division de l'appartement du rez-de-chaussée en 2 logements distincts (passer de 5 à 6 unités), privatiser la partie arrière des caves au profit du logement de gauche, construire une annexe arrière au rez-de-chaussée gauche, réaliser des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications en façade avant et arrière" ;
8. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il donc est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :

9. Vu la confirmation du 6 décembre 2022 attestant de l'existence de cinq logements ;
10. Considérant que la situation de droit du rez-de-chaussée comprend un appartement séparé par le couloir commun que de ce fait, la partie gauche n'a pas d'accès direct à la partie droite sans devoir traverser les espaces communs ;

SITUATION PROJÉTÉE :

11. Considérant que la demande vise donc à diviser le logement en deux appartements et l'extension de celui de gauche, que la nouvelle répartition comprend dès lors :
- au sous-sol et au rez-de-chaussée (gauche) : un duplex d'une chambre,
 - au rez-de-chaussée (droit) : un appartement d'une chambre,
 - du 1^{er} au 4^{ème} étage : un logement par niveau ;

DÉMOLITION :

12. Considérant qu'au rez-de-chaussée l'annexe arrière (2,74 m²) dans le prolongement du hall commun est supprimée ce qui dédensifie l'intérieur d'ilot ;

LOGEMENT 1 (appartement à droite) :

13. Considérant que l'appartement se présente sous la forme de 3 pièces en enfilade, en partie, avant, une chambre, le centre accueille la cuisine et une salle de douche et en partie arrière séjour/salle à manger en connexion avec l'extérieur ; que les espaces susmentionnés ne soulèvent pas d'objection ;

LOGEMENT 2 (duplex de gauche – rez-de-chaussée et sous-sol arrière) :

14. Considérant que ce logement se présente également sous la forme de pièces en enfilade ;
15. Considérant qu'une trémie est prévue entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin d'étendre l'appartement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, disposant ainsi d'une circulation privative ce qui améliore le fonctionnement du logement ;
16. Considérant que la partie centrale et l'entièreté de la partie arrière du rez-de-chaussée sont surélevées de 40 cm afin de disposer d'une hauteur sous plafond suffisante au niveau du sous-sol ;
17. Considérant que ce dernier ne soulève pas de remarque, et se compose en partie centrale d'un cellier, d'une salle de douche et des sanitaires, et en partie arrière d'une cave ;
18. Considérant que le rez-de-chaussée accueille en partie avant la chambre, qui bien qu'en front de rue, respecte les normes d'habitabilité (16,8m²) ;
19. Considérant qu'afin d'augmenter la surface habitable du séjour, les ouvertures des murs sont élargies, qu'une annexe (jardin d'hiver) est créée au rez-de-chaussée ; qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse les ⅓ de la profondeur de la parcelle ;
20. Considérant que cette intervention améliore l'habitabilité du logement projeté et ne nécessite pas la rehausse du mitoyen gauche ; dès lors que la dérogation peut être accordée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

21. Considérant que la zone de cours et jardins est divisée en deux parties distinctes afin que chaque logement dispose d'un espace extérieur, accessible via les escaliers extérieurs qui dérogent en termes de profondeur aux règlements urbanistiques en vigueur ; toutefois que ceux-ci ne génèrent aucune nuisance ;
22. Considérant qu'afin préserver l'intimité entre les deux voisins, un pare-vues de 1,9m de hauteur est prévu le long de la terrasse ; que la solution de plantations délimitant les deux espaces extérieurs n'est pas immuable ; toutefois qu'elle reste une réponse paysagère pertinente pour cet espace extérieur sur différents niveaux ;

ESPACES COMMUNS :

23. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et qu'il y a un nombre suffisant de caves ;
24. Considérant que l'absence de local commun pour les vélos et les poussettes constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
25. Considérant que la configuration de droit du logement au rez-de-chaussée, divisé en deux par la circulation commune, entrave l'aménagement d'un local vélos commun ;
26. Considérant cependant que le bâtiment se trouve à proximité directe de zones bien desservies en transports en commun ;
27. Considérant dès lors que la demande de dérogation peut être accordée ;

FAÇADES :

28. Considérant qu'en façade arrière, une porte-fenêtre est créée à droite afin d'ouvrir ce logement sur l'espace extérieur ; que l'annexe gauche est en brique de teinte rouge et que toutes ces modifications ne nuisent pas à sa composition ;
29. Considérant qu'il convient d'exclure la façade avant de l'objet de la présente demande de permis étant donné qu'elle est entièrement située sur le territoire de la commune de Saint-Josse-Ten-Noode ;

AVIS FAVORABLE unanime

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 - hauteur),
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;

Abstention(s) : -

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*