

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place des Bienfaiteurs, 26-27 - 28

OBJET :

Dans un immeuble de 12 logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles arrière droits (passer de 12 à 13 logements), l'aménagement d'une terrasse, le percement de baies en façade arrière, les agrandir et rehausser le mitoyen de droite en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant dans le périmètre de protection d'un site classé (la place des Bienfaiteurs)

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

ENQUÊTE :

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

RÉACTIONS :

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 :

- il est demandé que le logement dans les combles arrière droits ainsi que sa terrasse soient isolés au niveau du sol afin de faire cesser les nuisances sonores incessantes qui en émanent dans l'appartement du dessous.
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 12 logements :
 - mettre en conformité :
 - l'ajout d'un logement dans les combles arrière droits (passer de 12 à 13 logements) en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous-plafond), à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et aux art. 17 et 13 des Titre II des RRU et RCU (local vélos/poussettes),
 - l'aménagement d'une terrasse,
 - le percement de baies en façade arrière et les agrandir,
 - rehausser le mitoyen de droite en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;

PRÉAMBULE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 20 décembre 1912 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 7 mars 1989 visant à « établir un ascenseur et remplacer l'escalier en bois par un escalier en béton armé » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 23 décembre 1996 visant à « installer 72 m² de bureaux (ex-logement) au rez-de-chaussée » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 21 avril 2009 visant à « abattre un arbre à haute tige dans la zone de cour et jardin » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 janvier 1996 visant à « établir des bureaux au rez-de-chaussée » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 10 mai 2016 visant à « dans un bâtiment comprenant 10 logements, aménager un logement supplémentaire dans les combles et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 visant à « dans un bâtiment comprenant 10 logements, mettre en conformité l'aménagement d'un 11^{ème} logement dans les combles du côté droit, la réalisation de travaux structurels intérieurs et la démolition des lucarnes en façade avant » ;
9. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 17 mai 2023 ;

LOGEMENT :

10. Considérant que la situation licite est de 12 logements ;

11. Considérant que la présente demande ne porte que sur la partie arrière droite du dernier étage de l'immeuble ;
12. Considérant que la nouvelle répartition comprendra 2 duplex et 8 appartements deux chambres, 2 duplex une chambre sous combles et 1 appartement une chambre au dernier étage arrière droite ;
13. Considérant que ce logement supplémentaire de +/- 50m² est composé d'une chambre à coucher et mono-orienté en façade arrière ;
14. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'étage inférieur afin d'améliorer les qualités du logement ; qu'une rehausse du mitoyen de droite est nécessaire sur un mètre de long pour atteindre 1,90m de haut, afin de garantir le respect du Code Civil en terme de vue droite sur la parcelle voisine ;
15. Considérant que cette rehausse déroge aux gabarits admissibles, mais ne semble pas porter préjudice aux voisins ;
16. Considérant que les 2 baies existantes dans le séjour et non reprises dans les plans de la situation de droit, sont agrandies afin de garantir l'éclairage nécessaire à l'espace de séjour ;
17. Considérant cependant que la chambre déroge à la réglementation puisqu'elle ne bénéficie pas des 2,8m² de superficie éclairante minimum nécessaire (2,1m²) ;
18. Considérant que la hauteur sous plafond est également non conforme, qu'elle atteint 2,40m au lieu de 2,50m ;
19. Considérant que l'appartement ne possède pas d'espace de stockage en caves mais qu'un petit local de rangement (moins d'1m²) est intégré dans la salle de douche ;
20. Considérant qu'aucun local destiné au parking des vélos et poussettes n'est prévu au sein de cet immeuble de 13 logements projetés ;
21. Considérant que ce petit logement vient densifier cet immeuble déjà densément occupé et pourrait causer un précédent permettant l'installation d'un 14^{ème} logement dans la partie gauche arrière, accessoire aux logements ;
22. Considérant qu'il pourrait être envisagé, au vu de la configuration des 2 logements nouvellement autorisés en partie avant des combles, d'agrandir le logement duplex avant droit pour en faire un logement traversant ;
23. Considérant au vu de tout ce qui précède, et notamment de l'avis défavorable du SIAMU qu'il n'y a pas lieu d'accorder de logement supplémentaire dans cet immeuble de 12 logements ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante 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,*