

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Général Wahis 244**OBJET :** diviser une maison unifamiliale en 3 logements, mettre en conformité la volumétrie arrière (annexe rez-de-jardin et annexe au 1^{er} étage), la modification des menuiseries extérieures en façade avant et l'imperméabilisation totale de la zone de recul.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 29/10/2019 au 12/11/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - diviser en 3 logements en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme, titre II, art. 3 (normes minimales de superficie) et art. 4 (hauteur sous plafond), au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, art. 8 (wc), art. 17 et art. 13 du Règlement Communal d'urbanisme, titre II (local vélo-poussettes) ;
 - mettre en conformité la volumétrie arrière (annexe rez-de-jardin et annexe au 1^{er} étage) en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 (profondeur annexe) ;
 - mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures en façade avant ;
 - mettre en conformité l'imperméabilisation totale de la zone de recul en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 11 ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 avril 1922 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu l'avis du service incendie du 21 février 2019 ;
- 4) Considérant que l'immeuble présente une superficie de planchers d'à peu près 331 m² ;
- 5) Considérant que la demande vise l'aménagement de 3 appartements répartis comme suit :
 - 1 appartement duplex de 2 chambres (+/- 110 m²) au bel étage et rez-de jardin,
 - 1 appartement 1 chambre (+/- 70 m²) au 1^{er} étage,
 - 1 appartement duplex de 3 chambres (+/- 90 m²) au 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
- 6) Considérant que les logements proposés sont de typologies variées (de 1 à 3 chambres) ;
- 7) Considérant que la configuration du logement duplex 2 chambres (ou 1 chambre et 1 bureau) au rez-de-chaussée déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, au vu de la hauteur sous plafond des locaux de séjours (cuisine et salle à manger) de 2,25m au lieu de 2,50 m ;
- 8) Considérant de plus que l'aménagement proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux, que le dressing et la salle de bain sont situés un étage sous les chambres et accessible via les pièces de séjour ;
- 9) Considérant de plus que le local où se situe le wc n'est pas conforme puisqu'il donne directement sur une pièce du séjour ;
- 10) Considérant au vu de ce qui précède que l'aménagement d'un espace de « nuit » (une chambre et une salle de bain) semblerait plus approprié, bien qu'en dérogation, au rez-de-jardin, au profit d'espaces de « jour » conformes au bel étage ;
- 11) Considérant qu'une annexe de +/- 12m² en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme en terme de profondeur, a été construite au rez-de-jardin en prolongation de la cuisine (en situation projetée), mais que l'annexe, bien que d'utilité contestable dans le projet (pièce de lecture adjacente à la cuisine), d'une hauteur de 2,78 m ne nuit pas aux habitations voisines ;

- 12) Considérant qu'au rez-de-jardin, la cour couverte par la terrasse du bel étage a été refermée et que cela profite au séjour ;
- 13) Considérant que l'appartement du 1^{er} étage ne répond pas aux normes puisque la chambre a une superficie inférieure à 14m² ;
- 14) Considérant cependant que la dérogation de superficie est minime (13,73 m² au lieu de 14m²) et que la chambre dispose d'un espace attenant (bureau) de 7m² ;
- 15) Considérant que l'annexe entre l'étage 1 et l'étage 2 est plus petite que celle des plans de 1922, et qu'elle abrite une petite salle de bain dont le volume est moins invasif que celui des plans de droits ;
- 16) Considérant que le logement duplex au 2^{ème} étage et combles déroge en terme de superficie en ce que la chambre n°2 présente une superficie inférieure à 9m² (7,3m²) ;
- 17) Considérant également, au vu des qualités spatiales du deuxième étage (hauteur sous plafond 3,50m), qu'il est regrettable que les chambres y soient aménagées et que le séjour prenne place dans l'étage sous combles ;
- 18) Considérant de plus que l'inversion des espaces de nuit avec les espaces de jour permettrait la réalisation de 3 chambres conformes sous toiture, non contraintes par les ouvertures existantes en façade avant ;
- 19) Considérant qu'il est également regrettable que le logement 3 chambres ne bénéficie d'aucun espace extérieur ;
- 20) Considérant que le local destiné aux vélos est aisé d'accès mais que ces dimensions ne sont pas compatibles avec un immeuble de 3 logements ;
- 21) Considérant par ailleurs que les espaces de caves privatives et de garage, aisément accessibles depuis la rue peuvent palier aux petites dimensions du local vélo ;
- 22) Considérant que la demande est lacunaire quant à l'emplacement du local compteurs et qu'il y a lieu de s'assurer que celui-ci soit accessible à tous en tout temps ;
- 23) Considérant que les menuiseries extérieures ont été modifiées, que les plans sont lacunaires quant aux matériaux utilisés, mais qu'il s'agit de PVC et qu'au vu des photographies, la situation de fait ne correspond pas aux plans dessinés puisque les châssis en place ne respectent ni le cintrage ni les proportions d'origine ;
- 24) Considérant que la porte de garage a également été remplacée par une porte sectionnelle en PVC ;
- 25) Considérant que ceci est regrettable au vu des qualités esthétiques de l'immeuble et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 26) Considérant que la porte d'entrée d'origine a été maintenue ;
- 27) Considérant que la zone de recul a été entièrement perméabilisée, ce qui est contraire à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de retrouver une zone de jardinnet en pleine terre au moins sur une partie de la zone concernée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'aménagement du duplex du rez-de-chaussée ;
- revoir l'aménagement du duplex au 2^{ème} étage/ combles afin d'aménager l'espace séjour au 2^{ème} étage et l'espace nuit sous combles ;
- revoir l'aménagement du local vélos pour le rendre plus accessible ;
- indiquer l'emplacement du local compteur, accessible par tous les habitants, en tout temps ;
- remplacer les menuiseries extérieures par des menuiseries en bois respectant les divisions d'origine et le cintrage ;
- rendre la zone de recul conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 17, Titre II du Règlement Régional d'urbanisme - local commun pour vélo et voitures d'enfant ;
- Art. 13 Titre II du Règlement Communal d'urbanisme - local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants ;
- Art. 4, Titre II du Règlement Régional d'urbanisme - hauteur sous plafond (locaux habitables) ;
- Art. 4, Titre II du Règlement Communal d'urbanisme - hauteur sous plafond ;
- Art. 3 §1 et 2, Titre II du Règlement Régional d'urbanisme - superficie minimale ;
- Art. 3, Titre II du Règlement Communal d'urbanisme - normes minimales de superficie ;

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,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*