

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Jacques Rayé 46**OBJET :** diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaliser des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1923 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1940 visant à transformer l'immeuble ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 avril 1941 visant à transformer la façade ;
- 5) Considérant que la présente demande revient à supprimer le cabinet de médecin du rez-de-chaussée, annexer le sous-sol au logement et à ajouter un logement dans les combles, soit un total de deux logements ;
- 6) Considérant que le sous-sol est conservé comme espaces communs en partie avant en ce que deux caves sont proposées et que l'accès aux compteurs reste aisé et permanent ;
- 7) Considérant que l'arrière du sous-sol est modifié pour accueillir un bureau et une buanderie, et qu'un nouvel escalier intérieur permet de relier le rez-de-chaussée sans sortir de l'appartement ;
- 8) Considérant que le rez-de-chaussée accueille deux chambres aux extrémités et une salle de bain au centre ;
- 9) Considérant que le nouvel escalier intérieur permet également d'accéder au 1^{er} étage, qui accueille le salon, la cuisine et une bibliothèque ;
- 10) Considérant toutefois que les espaces créés en sous-sol ne peuvent réellement prétendre améliorer l'habitabilité du logement, en ce qu'ils sont placés en dessous du niveau du sol et qu'ils ne bénéficient pas de lumière naturelle ;
- 11) Considérant de plus que le nouvel escalier intérieur et les nouveaux cloisonnements créés participent à la perte des espaces traditionnels en enfilade et suppriment toute possibilité à la lumière de rentrer au cœur du plan ;
- 12) Considérant que le logement supplémentaire créé dans les combles déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que son salon souffre d'un manque d'éclairage naturel important (2,42m² en lieu et place de 4,72m²) ;
- 13) Considérant de plus que ce salon se trouve en léger déficit de hauteur sous plafond (2,40m en lieu et place de 2,50m), ce qui entraîne une dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU ;
- 14) Considérant que la lucarne en façade avant ne correspond pas à la situation de droit en ce que la division est modifiée (châssis central de tripartite à bipartite), ainsi que le matériau (bois vers PVC) ;
- 15) Considérant que si la division ne pose de problème, le matériau quant à lui implique une incohérence en ce que les châssis restants sont en bois ;
- 16) Considérant dès lors que ces châssis devront être réalisés en bois lors d'une demande ultérieure ;
- 17) Considérant que le tuyau de descente des eaux pluviales en façade avant déroge à l'art. 36 du titre I du RCU en ce qu'il est réalisé en PVC, et qu'il serait préférable de le remplacer par un tuyau en métal ;
- 18) Considérant, au vu de ce qui précède, que la maison unifamiliale existante est trop exigüe pour pouvoir être divisée sans sacrifier les espaces en enfilade d'origine et sans déroger aux normes d'habitabilité minimales requises par les Règlements d'Urbanisme, et, pour finir, que les petites maisons de ce type deviennent trop rares et qu'il est important de les conserver dans leurs caractéristiques spatiales d'origine ;

AVIS DEFAVORABLE UNANIME

Abstention(s) : Néant

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

(s) M. Eric DE LEEUW, Président ; (s) Mmes Marie FOSSET et Catherine DE GREEF et MM Benjamin LEMMENS, Joffrey ROZZONELLI et Benjamin WILLEMS, membres ; (s) Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Secrétaire,

Guy VAN REEPINGEN

Le Président,

Frédéric NIMAL
Echevin