

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/02/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Floris 32**OBJET :** diviser une maison unifamiliale en 2 logements, aménager une terrasse au 1er étage, rehausser le mitoyen gauche et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zones d'habitation
AUTRE(S) : situé dans le périmètre de protection d'un bien classé : Hôtel Communal de Schaerbeek (AG du 13-04-1995)**ENQUETE :** du 23/01/2020 au 06/02/2020**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- telle que proposée, la terrasse génèrera des vues intrusives dans la cuisine, la salle à manger et le jardin du logement situé au n° 110 de la rue Vondel (en fond de parcelle) ;
- la rehausse prévue pour le mur mitoyen avec le n° 34 doit être réduite, tant en hauteur qu'en longueur, faute de quoi les voisins subiront une vue réduite et un sentiment d'enfermement depuis leur terrasse. Il en va aussi de leur sécurité, vu la proximité entre une de leurs fenêtres et le mur concerné ;

- 1) Considérant que le projet vise à :
 - diviser une maison unifamiliale en 2 logements en dérogation au RRU et RCU titre II art.10 (chambre non-conforme) ;
 - aménager une terrasse au 1er étage et rehausser le mitoyen gauche en dérogation au RRU titre I art.4 & 6 (hors gabarit) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baies, ...)
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 16 mai 1911 visant à "construire un water-closet" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 septembre 1934 visant à "transformer la façade" ;
- 4) Vu la confirmation du 8 juin 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend deux logements : un appartement 2 chambres + bureau et un triplex 2 chambres + bureau ;
- 6) Considérant que la création du duplex inférieur nécessite la privatisation d'une grande partie du sous-sol ; que cela réduit les espaces de stockages disponibles initialement ;
- 7) Considérant que le rajout d'un escalier intérieur réduit fortement la superficie du salon de ce duplex ;
- 8) Considérant que la chambre au sous-sol arrière ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant car celle-ci est située en dessous du niveau du sol ; qu'elle déroge dès lors à l'art.10 du titre II du Règlement Régional et Communal d'Urbanisme ;
- 9) Considérant que les autres locaux ne peuvent accueillir de local habitable et que dès lors, l'extension vers ce sous-sol n'est pas justifiée ;
- 10) Considérant que la partie restante au rez-de-chaussée ne permet plus que l'aménagement d'un logement simple 1 chambre avec la jouissance exclusive du jardin ;
- 11) Considérant que dans le triplex supérieur, la seule salle de bains disponible se situe deux niveaux en- dessous de celui des chambres ;

- 12) Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage nécessite une rehausse mitoyenne ; que celles-ci dérogent en profondeur et en hauteur au gabarit prescrit par les articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 13) Considérant que de plus, la rehausse ne permet pas de préserver des vues intrusives vu la présence d'une baie de fenêtre toute proche, sur la parcelle de gauche au n°34 ;
- 14) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de ce bâtiment vu que la superficie hors-sol n'est que de 214m² et qu'il serait dès lors préférable de le maintenir en logement unifamilial, de manière à conserver un logement de grande taille ayant la jouissance du jardin ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*