

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020

DEMANDEUR :

LIEU : Rue Eugène Smits 80

OBJET : dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs (escaliers privatifs, agrandissement de baies) la répartition des logements, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et revoir l'aménagement des logements

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

ENQUETE : du 04/06/2020 au 18/06/2020

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 un bâtiment comprenant trois logements :
 - mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs (escaliers privatifs, agrandissement de baies) ;
 - mettre en conformité la répartition des logements ;
 - revoir l'aménagement des logements en dérogation avec le titre I, art.6 du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur d'une construction mitoyenne – terrasse) et le titre II art. 10 du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) ;
- 2) Vu l'Autorisation du 8 avril 1908 visant à construire la maison ;
- 3) Vu l'Autorisation du 16 avril 1912 visant à « effectuer des transformations aux annexes » ;
- 4) Vu l'Autorisation de bâtir du 14 janvier 1916 visant à « déplacer la serre du n°80 et la reporter au n°82 » ;
- 5) Vu l'Acte d'autorisation de bâtir du 12 mai 1925 visant à « effectuer des transformations intérieures » ;
- 6) Vu la confirmation du 11 septembre 2018 attestant de l'existence de 3 logements au sein du bâtiment (sans répartition connue) ;
- 7) Vu l'avis SIAMU du 28 février 2020 ;
- 8) Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble (3) est inchangé ;
- 9) Considérant que le projet prévoit la répartition de logements suivante :
 - Logement 1 (+/- 96 m²) : appartement 1 chambre, rez-de-chaussée en duplex avec le sous-sol ;
 - Logement 2 (+/- 106 m²) : appartement 2 chambres, 1^{er} étage en duplex avec le 2^{ème} étage ;
 - Logement 3 (+/- 66 m²) : appartement 3, studio au 3^{ème} étage sous combles ;
- 10) Considérant que le 1^{er} logement déroge légèrement à la superficie éclairante minimum au niveau du séjour ;
- 11) Considérant cependant que cette dérogation n'existe que par l'intégration de l'espace central (cuisine) dans l'espace de séjour, qu'il suffirait de refermer cet espace pour supprimer la dérogation (ce qui n'est pas souhaitable) et que dès lors celle-ci peut être accordée ;
- 12) Considérant que le logement est étendu en sous-sol, que cela permet d'aménager des espaces de salle de bain, rangement et bureau ;
- 13) Considérant qu'une circulation interne a été créée en pièce avant et que cela garantit le fonctionnement de manière autonome de ce logement ;
- 14) Considérant qu'il n'est pas précisé dans la demande si l'accès à la cour est commun, mais qu'il y a lieu de privatiser celle-ci au profit du 1^{er} logement afin d'éviter toute nuisance pour la chambre adjacente à celle-ci ;
- 15) Considérant que le 2^{ème} logement est conforme, qu'une circulation interne a également été créée pour assurer son autonomie ;
- 16) Considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée est rendue accessible afin d'offrir une terrasse à cet appartement en dérogation avec les réglementations en vigueur ;

- 17) Considérant qu'il y a lieu de limiter l'emprise de la terrasse afin de supprimer toute vue intrusive sur les parcelles voisines, conformément au code civil ;
- 18) Considérant que le 3^{ème} logement (studio) est conforme également et que l'espace sous toiture est utilisé pour des locaux non-habitable (rangement et salle de bain) ;
- 19) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif intégré au logement ainsi que d'un espace commun en cave ;
- 20) Considérant que l'accès au compteur est permanent et pour tous les habitants de l'immeuble ;
- 21) Considérant que la démultiplication du nombre de circulations au sein de chaque unité de logement est regrettable, qu'elle se fait au détriment des espaces internes, que la répartition des 3 unités de logement aurait pu se faire de façon plus rationnelle, mais que ces circulations, bien que réalisées sans permis d'urbanisme sont existantes et que les appartements proposés sont conformes aux réglementations en vigueur ;
- 22) Considérant que la façade avant est inchangée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter l'emprise de la terrasse afin de supprimer toute vue intrusive sur les parcelles voisines, conformément au code civil ;
- ne pas installer de chambre ou toute autre pièce habitable dans le dégagement en sous toiture et dans le bureau du sous-sol.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - toiture (hauteur)
- Art. 10, Titre II du Règlement Régional d'urbanisme - éclairage naturel

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,*

Eric DE LEEUW, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*