

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Edouard Fiers 26**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'ajout d'un 4^{ème} logement, l'extension du logement au demi sous-sol, la fermeture du balcon au 1^{er} étage, l'extension de l'annexe du 2^{ème} entresol et du cabanon en fond de parcelle, la réalisation de travaux structurels et l'aménagement d'une terrasse au bel étage, aménager 2 terrasses supplémentaires, construire une lucarne en façade avant et mettre en conformité la réalisation d'une sous-cave**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 04/06/2020 au 18/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - régulariser :
 - l'ajout d'un 4^{ème} logement dans les combles en dérogation aux articles 13 et 17 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme et du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - l'extension du logement au demi sous-sol en dérogation aux articles 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous plafond) et à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (WC) ;
 - la fermeture du balcon au 1^{er} étage ;
 - l'extension de l'annexe du 2^{ème} entresol ;
 - l'extension du cabanon en fond de parcelle en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - la réalisation de travaux structurels ;
 - l'aménagement d'une terrasse au bel étage ;
 - aménager 2 terrasses supplémentaires à l'arrière en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur et profondeur) ;
 - construire une lucarne en façade avant ;
 - mettre en conformité la présence d'une « sous-cave » ;
- 2) Vu l'autorisation du 24 juin 1904 visant à « construire une maison avec dépendances » ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 avril 1933 visant à « construire deux refuges et une terrasse » ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bBâtir du 18 juin 1953 visant à « renouveler l'enduit de façade » ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 19 mai 1987 visant à « placer une serre préfabriquée contre la façade arrière au rez-de-chaussée » ;
- 6) Vu la mise en demeure du 28 mai 2019 portant sur la modification du nombre de logements (7 au lieu de 3), la réalisation de travaux structurels, l'extension du cabanon en fond de parcelle, la fermeture du balcon en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse, la construction d'un auvent, l'extension de l'annexe de l'entresol et la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 7) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 8) Considérant que la situation licite se compose de 3 logements (1 au rez-de-chaussée, 1 au 1^{er} étage et 1 au 3^{ème} étage avec caves et combles accessoires) ;
- 9) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements distribués de la manière suivante :

- 1 logement duplex 3 chambres au rez-de-chaussée étendu au demi-sous-sol de +/- 127 m² ;
 - 1 logement (1 chambre ou studio) au 1^{er} étage de +/- 47 m² ;
 - 1 logement (1 chambre ou studio) au 2^{ème} étage de +/- 52 m² ;
 - 1 logement (studio) au 3^{ème} étage sous combles de +/- 28 m² ;
- 10) Considérant que le 1^{er} logement duplex est qualitatif, que les chambres situées au demi sous-sol présentent une hauteur sous-plafond non conforme (2,40 aux lieux de 2,50), mais qu'il s'agit d'une dérogation minimale et que leurs dimensions ainsi que leur éclairage naturel sont bons ;
 - 11) Considérant que ce logement de 3 chambres donne sur un grand jardin, mais qu'il est cependant regrettable que son accès ne puisse se faire que par le biais de la chambre n°2 ;
 - 12) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe du demi sous-sol, que le volume engendré par celle-ci est non conforme (gabarits), mais qu'elle permet un accès direct vers l'extérieur depuis le séjour ;
 - 13) Considérant que le wc du rez-de-chaussée donne sur le séjour, que cela déroge aux normes d'habitabilité, mais que celui-ci est situé dans un espace intermédiaire – hall de nuit – et que dès lors la situation est acceptable ;
 - 14) Considérant que le 2^{ème} logement est un logement 1 chambre (ou studio), que la fermeture du balcon permet d'agrandir ce logement ;
 - 15) Considérant que la terrasse aménagée nécessite la rehausse du mitoyen de gauche et qu'il conviendrait de limiter toute rehausse de mitoyen pouvant impacter les propriétés voisines ;
 - 16) Considérant que le 3^{ème} logement (studio) donne accès à une nouvelle terrasse, que ceci améliore ce logement mais qu'il y a lieu de respecter le Code civil en terme de vues sur les propriétés voisines ;
 - 17) Considérant que l'annexe étendue au 2^{ème} entresol est conforme, que bien que celle-ci ne soit pas indispensable au bon fonctionnement du projet, celle-ci existe (en situation de fait), qu'elle ne nuit pas au voisinage et donne accès à un espace de rangement complémentaire aux caves ;
 - 18) Considérant que le logement supplémentaire, aménagé dans les combles est un studio, que celui-ci répond aux normes d'habitabilité mais qu'il ajoute une unité complémentaire renforçant la densité de cet immeuble ayant une superficie plancher de 270,25 m² seulement ;
 - 19) Considérant que malgré la présence d'un logement 3 chambres, la majorité des logements proposés sont des « petits » logements (studio / appartement 1 chambre) d'une superficie inférieure à 60m² ;
 - 20) Considérant que les locaux destinés au rangement des vélos et poussettes, de dimensions trop réduites, sont peu accessibles depuis l'espace public, ce qui déroge aux réglementations en vigueur ;
 - 21) Considérant, de tout ce qui précède, que l'affectation des combles à du logement n'est dès lors envisageable qu'à condition que cela profite au logement du 2^{ème} étage, par extension de ce dernier ;
 - 22) Considérant que le cabanon situé en fond de parcelle a été étendu sur toute la largeur et que cela ne porte préjudice ni à la parcelle concernée ni aux parcelles voisines ;
 - 23) Considérant que la lucarne réalisée en façade avant ne s'intègre pas à la composition de la façade avant ;
 - 24) Considérant enfin que la demande vise à mettre en conformité la présence d'une cave réalisée dès la construction de l'immeuble et n'apparaissant pas sur les plans d'archives ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- conserver 3 logements au sein de l'immeuble avec possibilité d'extension du 2^{ème} étage aux combles ;
- modifier l'ouverture de fenêtre de la nouvelle lucarne et en accord avec la composition de la façade avant et l'intégrer au versant de la toiture ;
- limiter la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage conformément au Code civil et sans rehausse de mitoyen ;
- limiter l'accès à la terrasse du 2^{ème} étage conformément au Code civil via un dispositif fixe ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Toiture d'une construction mitoyenne,
- Art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Hauteur sous plafond (locaux habitables),
- Art. 4 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Hauteur sous plafond,
- Art. 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - WC,

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

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,*