

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Grande rue au Bois, 108-110

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte avec un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, modifier les affectations afin d'en faire un immeuble de 4 logements, démolir et reconstruire des annexes arrière, aménager deux terrasses en façade arrière, aménager une cour anglaise au sous-sol en façade arrière et réaliser des modifications structurelles

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

La demandeuse

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte avec un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages :
  - modifier les affectations afin d'en faire un immeuble de 4 logements, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie [pour les locaux habitables du studio]),
  - démolir et reconstruire des annexes arrière munies de deux terrasses et construire une lucarne en façade arrière,
  - aménager une cour anglaise au sous-sol en façade arrière,
  - réaliser des modifications structurelles ;
2. Vu les renseignements urbanistiques du 8 octobre 2019 ;
3. Considérant que la demande vise à modifier les affectations de l'immeuble, passant de :
  - la répartition suivante :
    - sous-sol : locaux accessoires au bâtiment,
    - rez-de-chaussée : commerce,
    - entresol : locaux accessoires au bâtiment,
    - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : 1 logement par étage,
    - combles : locaux accessoires aux logements ;
  - à celle-ci :
    - sous-sol : locaux accessoires au bâtiment pour la moitié avant et logement triplex 1 chambre pour la moitié arrière,
    - rez-de-chaussée et entresol : logement triplex 1 chambre,
    - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement 2 chambres par étage;
    - combles : un appartement 1 chambre
4. Considérant que ces affectations sont conformes aux prescriptions de la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS° dans laquelle se situe le bien ;

**Gabarits**

5. Considérant que les terrasses et annexes construites en façade arrière s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant que la partie gauche de l'annexe arrière nécessite une légère rehausse du mitoyen gauche au 2<sup>ème</sup> étage de 83 cm sur 1,81 m de long ; que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nuit pas à la construction voisine ;

7. Considérant que la toiture est modifiée par la construction d'une lucarne en façade arrière et le placement de nouvelles fenêtres de toit ; que ces actes et travaux s'inscrivent dans les gabarits autorisables et génèrent aucune nuisance ;

#### Habitabilité

8. Considérant que la cour anglaise au sous-sol apporte l'éclairage naturel nécessaire à la chambre située au même niveau ;
9. Considérant que les appartements bénéficient tous d'un espace extérieur privatif ;
10. Considérant que les appartements bénéficient tous d'une cave privative et d'un accès commun aux compteurs ;
11. Considérant que l'espace derrière la porte cochère permet d'y garer 6 vélos, soit 1 vélo par chambre ;
12. Considérant que les modifications structurelles intérieures améliorent l'habitabilité des logements ;
13. Considérant cependant que l'appartement 1 chambre dans les combles possède un séjour/cuisine d'une superficie inférieure à 28 m<sup>2</sup>, en dérogation à l'article 3 titre II du RCU ; que, si l'on calcule la superficie au sol ayant une hauteur sous plafond de plus de 1,5 m de hauteur, celle-ci s'élève à 25 m<sup>2</sup> ;
14. Considérant toutefois que la dérogation est minime et qu'il s'agit d'un séjour pour un petit appartement 1 chambre ;
15. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 10 novembre 2021 ;
16. Considérant qu'afin de respecter cet avis concernant l'accessibilité du studio du dernier étage par la façade avant, il y a lieu de créer une lucarne en cohérence avec la façade existante et que de plus cette solution permet également d'améliorer l'habitabilité du logement ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:**

- créer une lucarne alignée sur le bow-window afin de respecter les prescriptions du SIAMU.

La dérogation suivante est octroyée:

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, Art. 3 - 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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*