

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vondel, 72**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la couverture de la cour arrière afin de créer une annexe sur un niveau au rez-de-chaussée, diviser la maison en 2 logements et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

**ENQUÊTE :** du 31/10/2022 au 14/11/2022**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - Mettre en conformité la couverture de la cour arrière afin de créer une annexe sur un niveau au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
  - Diviser la maison en 2 logements, en dérogation aux arts. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie insuffisante),
  - Réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 juillet 1952 visant à "aménager une lucarne en façade principale" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mars 1954 visant à "ajouter un WC au 1<sup>er</sup> étage" ;

**SITUATION LICITE**

4. Vu la confirmation du 13 octobre 2021 confirmant l'existence d'une maison unifamiliale ;

**SITUATION PROJETÉE**

5. Considérant que le bien dispose d'une surface habitable de 142,4m<sup>2</sup> que la demande vise à ajouter un logement supplémentaire (passer de 1 à 2) sur une parcelle de dimensions limitée (40m<sup>2</sup>), et prévoit la division suivante :
  - Au sous-sol : locaux accessoires au bâtiment
  - Au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : un duplex une chambre (77m<sup>2</sup>)
  - Au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un duplex une chambre (65,4 m<sup>2</sup>)

**VOLUME**

6. Considérant que la parcelle est exiguë, proche de l'angle, et que le bâtiment en forme de « L » est adossé au numéro 61 de l'avenue Renkin ;
7. Considérant que la parcelle se situe au sein d'un îlot densément bâti et que ce projet aggrave cette situation, car la cour est totalement couverte afin de créer une annexe sur un niveau au rez-de-chaussée et afin d'y aménager un espace sanitaire ;
8. Considérant que la cour est certes de faible dimension, néanmoins elle reste un espace d'aération nécessaire et indispensable ;
9. Considérant que cette intervention ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle s'implante au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
10. Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée, la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et que les dérogations ne peuvent dès lors pas être acceptées ;

**LOGEMENT REZ-DE-CHAUSSÉE ET 1<sup>ER</sup> ÉTAGE (UN DUPLEX D'UNE CHAMBRE)**

11. Considérant que le séjour et la cuisine qui y est intégrée, ne respectent pas les superficies minimales de plancher nettes (21,9m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation ne peut dès lors être octroyée ;
12. Considérant qu'une nouvelle circulation verticale interne régie par un escalier en colimaçon est créée, et ce dans le but de relier le rez-de-chaussée (espaces de vie) et le 1<sup>er</sup> étage (espaces de nuit) ;
13. Considérant que cet escalier mène à la chambre du 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle dispose d'une surface de 18,2m<sup>2</sup> ; néanmoins celle-ci n'est pas cloisonnée, ce qui génère des nuisances tant sonores qu'olfactives ;
14. Considérant que le seul espace extérieur de ce duplex se résume à un balcon en front de rue de 2,5m de longueur sur une profondeur de 0,45m, de plus son accès se fait uniquement via la chambre, ce qui ne présente pas les qualités requises en matière d'habitabilité ;
15. Considérant qu'à l'entresol l'espace « WC » devient un espace résiduel et qu'il convient de préciser l'usage de celui-ci ;

**LOGEMENT 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE ET COMBLES (UN DUPLEX D'UNE CHAMBRE)**

16. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage est ouvert et accueille un séjour et une cuisine, que les espaces de vie ne disposent pas des superficies minimales de plancher (21,7m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>) ; que ce déficit est trop important pour que la dérogation puisse être octroyée ;
17. Considérant qu'au niveau de l'étage sous combles, se trouvent une chambre et une salle d'eau, que celle-ci est la seule dont dispose ce duplex, et que l'accès à celle-ci se fait par la chambre, ce qui n'est pas conforme aux bons aménagements des lieux,
18. Considérant en outre que ce duplex ne dispose d'aucun espace extérieur, ce qui nuit à son confort.

**FAÇADES**

19. Considérant que la note explicative stipule explicitement que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande ;
20. Considérant toutefois que le bâtiment forme un ensemble architectural avec le numéro 74 ;
21. Considérant de plus qu'au 1<sup>er</sup> étage, la main courante du garde-corps du balcon est manquante, que les châssis ainsi que la porte d'entrée sont en PVC, que cette dernière ne respecte pas ni le dessin ni la division d'origine, ce qui nuit à la cohérence esthétique des deux bâtiments ;

**CONCLUSION**

22. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet comporte des dérogations aux normes d'habitabilité trop importantes et que cette division densifie exagérément cette parcelle ;

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime

Abstention(s) : -

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*