

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 425**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 4 logements, aménager un logement supplémentaire (passer de 4 à 5) et apporter des modifications aux façades au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée surélevé, mettre en conformité la construction d'une annexe**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 05/02/2020 au 19/02/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Pour le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 4 logements :
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 4 à 5) en dérogation au RRU et RCU titre II art.3 (nombre insuffisant d'espace de rangements privatifs), art.10 (éclairage séjour non-conforme), au RRU titre II art.17 au au RCU titre II art.13 (pas de local vélo/poussette) ;
 - apporter des modifications aux façades en dérogation au RCU titre I art.7 (suppression des grilles) ;
 - mettre en conformité la construction d'une annexe en dérogation au RRU titre I art.4 (annexe non-conforme) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 14 février 1930 visant à bâtir un WC ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 27 juin 1935 visant à construire des annexes, WC et surélever la maison ;
- 4) Vu la confirmation du 19 novembre 2015 attestant de l'existence de 4 logements répartis de la manière suivante : un au rez-de-chaussée surélevé, un au premier étage, un au second étage et un au troisième étage ;
- 5) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 novembre 2017 pour une demande visant à « dans un immeuble de rapport de 4 logements, aménager un logement supplémentaire au sous-sol, modifier l'esthétique de la façade avant, modifier le relief du sol (mise en conformité), imperméabiliser une cour et réaliser des modifications structurelles » ;
- 6) Considérant que le demandeur ne démontre pas l'existence de 5 logements au 1^{er} juillet 1992, que même si tel était le cas, ce 5^{ème} logement est manifestement contraire aux normes d'habitabilité et de bon aménagement des lieux en vigueur à l'époque ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 appartements une chambre et un studio ;
- 8) Considérant qu'une baie en façade arrière a été agrandie afin d'améliorer l'éclairage du sous-sol ;
- 9) Considérant que le studio présente malgré tout un déficit en éclairage naturel (9,3 au lieu de 10,4m²) et qu'au vu de sa localisation dans l'immeuble il ne s'agit pas d'un logement qualitatif ;
- 10) Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée surélevé déroge à l'art.4 du titre I du RRU du fait qu'elle dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond ;
- 11) Considérant qu'il aurait été préférable qu'elle s'aligne sur les autres et de revoir l'aménagement de la salle de bain / buanderie en conséquence ;
- 12) Considérant que l'accès au studio se fait via la petite porte de service, qui n'a pas une hauteur et une largeur confortable, et que cela diminue encore son confort ;
- 13) Considérant que les logements aux étages sont inchangés ;
- 14) Considérant que l'accès au rez-de-chaussée surbaissé et aux compteurs est maintenu ;
- 15) Considérant qu'il n'est pas souhaitable de supprimer les parties communes de cet immeuble de rapport (pas de sous-sol) ;
- 16) Considérant qu'il en résulte que les logements n'ont plus d'espace de rangement privatif ;

- 17) Considérant par ailleurs que l'absence de local vélos poussettes constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
- 18) Considérant que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
- 19) Considérant, au vu de ce qui précède, que la répartition projetée est excessive pour cet immeuble de rapport de +/-335m² ;
- 20) Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
- 21) Considérant que l'évacuation de la chaudière ventouse en façade avant au niveau du 2^{ème} étage, mise en place sans autorisation, est supprimée et que cette situation est enfin conforme au RRU (elle était non conforme lors du précédent refus de PU) ;
- 22) Considérant que la descente d'eau pluviale sans souche pluviale réalisée en matières synthétiques est changée en une descente d'eau pluviale en zinc et que la souche pluviale est réalisée avec un dauphin en fonte sur une hauteur de 1m (voir note explicative) et que cette situation est enfin conforme au RCU (elle était non conforme lors du précédent refus de PU) ;
- 23) Considérant que la division des châssis au rez-de-jardin en façade avant s'accorde avec l'esthétique de la façade mais que le matériau utilisé est le PVC de ton blanc, matériau peu qualitatif et qu'il y a lieu de prévoir du bois ;
- 24) Considérant que la suppression des grilles nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de les remettre en place en proposant un modèle se rapprochant des grilles d'origine ;
- 25) Considérant que la porte d'entrée ainsi que son imposte vitrée semblent d'origine et qu'elles sont maintenues, ce qui contribue à la conservation du petit patrimoine ;
- 26) Considérant, au vu de ce qui précède, la demande a peu évolué suite au précédent refus ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *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,*