

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 84**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, créer 2 logements supplémentaires, ajouter une lucarne en façade arrière, modifier un escalier extérieur et construire une piscine
SITUATION : AU PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 31/08/2020 au 14/09/2020**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 2 logements, créer 2 logements supplémentaires, ajouter une lucarne en façade arrière, modifier un escalier extérieur et construire une piscine ;
- 2) Considérant que le logement en duplex au rez-de-chaussée et au sous-sol ne présente pas de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 3) Considérant en effet que les chambres placées en sous-sol souffrent d'un cruel manque d'air et de lumière en ce qu'elles sont placées à 1,30m en-dessous du niveau du jardin, et que la cour anglaise créée de 1m de profondeur est insuffisante pour garantir le confort des chambres ;
- 4) Considérant que le calcul des superficies éclairantes ne doit prendre en compte, selon l'art. 10 du titre II du RCU, que les parties du vitrage qui sont hors sol ;
- 5) Considérant dès lors que la chambre 2 déroge à l'art. 10 du titre II du RCU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface éclairante requis (1,87m² en lieu et place de 2,23m²) ;
- 6) Considérant que les deux logements des 1er et 2ème étages dérogent à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que leurs salons, dont les cuisines sont intégrées, n'atteignent pas le minimum de superficie requis (27m² en lieu et place de 28m²) ;
- 7) Considérant que les chambres dérogent à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum de superficie requis (13,3m² en lieu et place de 14m²) ;
- 8) Considérant également que les accès aux entresols où se trouvent les dressings et salles de bain se font par un passage de 60cm, et que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 9) Considérant que le studio aménagé dans les combles dispose de bonnes qualités d'habitabilité, et qu'une lucarne, conforme aux prescriptions urbanistiques, lui permet d'avoir une vue droite et suffisamment de lumière ;
- 10) Considérant que les caves proposées en sous-sol sont relativement petites et en nombre insuffisant par rapport au nombre d'appartements projetés (3 en lieu et place de 4), et que la proposition d'une cave commune n'est pas valable, induisant dès lors une dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- 11) Considérant de plus que le local vélo et poussettes est si petit qu'il faut ranger les vélos à la verticale, qu'il se trouve dans le passage vers 2 caves, et que pour y accéder, il faut descendre une volée de marche peu pratique, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
- 12) Considérant, au vu de ce qui précède, que la division en 4 logements densifie exagérément l'immeuble et que celui-ci n'est plus à même d'offrir des espaces de vie de qualité, ni même des espaces communs réellement utilisables ;
- 13) Considérant que la cour anglaise est modifiée, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur le mitoyen le plus profond, mais que pour autant son impact est infime ;
- 14) Considérant que l'arbre présent sur les plans de la situation existante est supprimé en situation projetée, que la demande est lacunaire en ce qu'elle ne fournit aucun rapport phytosanitaire ni des photos claires de l'arbre, et qu'il est donc impossible de juger du bien-fondé de son abattage ;
- 15) Considérant dès lors que son abattage ne peut être autorisé pour la présente demande ;

- 16) Considérant qu'une piscine est construite dans la zone de jardin, et que, conformément aux prescriptions de l'arrêté de minime importance, elle fait moins de 20m² (8m²), mais que celle-ci se trouve à moins de 2m de la limite mitoyenne (0,80m) ;
- 17) Considérant dès lors qu'il serait préférable de décaler la piscine à au moins 2m de tout mur mitoyen ;
- 18) Considérant qu'une terrasse dallée est prévue, mais que le reste du jardin est planté et en pleine terre sur la moitié de sa superficie, conformément aux Règlements d'Urbanisme ;
- 19) Considérant que la parcelle jouxte en zone d'aléa d'inondation moyenne à élever sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 26/06/2020 ;
- 20) Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement, mise à jour 17/08/2020 ;
- 21) Considérant que la nature du sol (Sables et argiles de Kortrijk) semble moyennement favorable à l'infiltration selon la carte Géologie de Bruxelles Environnement mise à jour le 24/08/2020 ;
- 22) Considérant que la construction d'une piscine dans cette zone semble qualitatif ;

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*