

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Progrès 255

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, régulariser la création d'un 4ème logement duplex au 3ème étage + combles, la couverture de l'intégralité de la cour arrière, la construction d'une annexe (1.5 m²) entre le 1er et le 2ème étages et les modifications en façade avant (porte, corniche, caisson à volet)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'intérêt régional

AUTRE(S) :

le bien est situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/07/2005 - îlots 59 sud - 61 sud - 62 à 64 et la place Gaucheret

ENQUETE :

du 02/11/2020 au 16/11/2020

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 :
 - la création d'un 4ème logement duplex au 3ème étage + combles en dérogation avec l'art.13 du Titre II du RCU (local vélo/poussettes), l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et avec les art.3 et 4 du Titre II du RRU et du RCU (superficie et hauteur minimale des locaux habitables) ;
 - la couverture de l'intégralité de la cour arrière en dérogation avec l'article 4 (profondeur) et l'art.13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du RRU ;
 - la construction d'une annexe (1.5 m²) entre les 1er et 2ème étages ;
 - les modifications en façade avant (porte, corniche) ;
- 2) Vu l'autorisation du 9 novembre 1880 visant à construire une annexe à la maison sise rue du progrès 237 (devenue N°255) ;
- 3) Vu la mise en demeure du 16 août 2018 portant sur la modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 3), la construction d'annexes de +/-9m² (rez-de-chaussée arrière) et de +/- 1.5m² (WC à l'entresol), la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (corniche et porte en PVC, installation de caissons à volets) et le placement de 2 conduits d'évacuation de gaz brûlés en façade avant ;
- 4) 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 ;
- 5) Vu que le bien est situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/07/2005 - îlots 59 sud - 61 sud - 62 à 64 et la place Gaucheret ;
- 6) Considérant que la cour située au rez-de-chaussée a été totalement couverte au profit du logement existant au rez-de-chaussée en dérogation avec l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 7) Considérant au vu de l'implantation de la cour (exigüité de la zone et enclavement entre des bâtiments élevés) et de son orientation défavorable, que celle-ci offre peu de possibilité d'agrément et que dès lors la dérogation est justifiée ;
- 8) Considérant de plus, que cette extension améliore les qualités d'habitabilité du logement (studio) du rez-de-chaussée, d'une superficie initiale de 40 m² en permettant d'y aménager une salle de bain et une cuisine éclairée et ventilée par un lanterneau ;
- 9) Considérant que l'annexe, située sur le palier du 2^{ème} au 3^{ème} étage, bien que non reprise sur le plan du parcellaire, semble dater de l'origine de la construction et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ;
- 10) Considérant que l'affectation licite du bien est de 3 logements (1 logement par niveau, excepté le 3^{ème} étage + combles) ;
- 11) Considérant que la demande vise à ajouter un logement en duplex au 3^{ème} étage + combles, portant à 4 le nombre d'unités au sein de l'immeuble ;

- 12) Considérant que l'aménagement proposé pour ce logement supplémentaire n'est ni conforme aux normes d'habitabilité (chambres trop exigües, hauteur et superficie du séjour trop petite, superficie éclairante chambre principale insuffisante), ni qualitatif (accès aux chambres) ;
- 13) Considérant que la hauteur sous plafond au 3^{ème} étage est légèrement inférieure à la norme (2,47m au lieu de 2,50m) ;
- 14) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif en cave et que le local compteurs est accessibles à tous ;
- 15) Considérant que des caves supplémentaires sont aménagées pour permettre le rangement de vélos, mais que leurs accès ne sont pas aisés depuis la rue, ce qui déroge au Règlement Communal d'Urbanisme mais qu'il n'est pas souhaitable d'en aménager un au rez-de-chaussée en empiétant sur les superficies de logement ;
- 16) Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualité patrimoniale particulière et que dès lors la présence de châssis en PVC ne porte pas préjudice à la façade ;
- 17) Considérant que la porte d'entrée projetée est en bois, mais que les plans sont lacunaires quant au dessin des moulures de celle-ci ;
- 18) Considérant que le projet prévoit également le remplacement la corniche actuelle (en infraction car en PVC) par une corniche en bois et qu'il y a lieu de se conformer à l'art. 21 du Règlement Communal d'Urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas réaliser de 4^{ème} logement ;
- indiquer dans les plans du rez-de-chaussée « studio » au lieu des utilisations « séjour » et « salle à manger » ;
- proposer un modèle de porte d'entrée en bois en accord avec les caractéristiques de l'immeuble ;
- 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, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 13, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Maintien d'une surface perméable,

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,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*