

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Noyer 292 - 294

OBJET :

sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (1 logement), régulariser les modifications apportées au « patio », le déplacement d'un escalier interne, le nouvel aménagement du duplex (rez/sous-sol) et la réalisation d'un escalier extérieur en lieu et place de la pente verdurisée (modification du permis d'urbanisme du 24 juin 2014), revoir la zone de cours et jardins

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

situé dans le Règlement Général Zoné (zone entourant Ambiorix/Cinquantenaire - Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 février 1992)

ENQUETE :

du 15/02/2021 au 01/03/2021

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- il y a déjà eu 11 enquêtes publiques depuis 1999 pour ce bien et cette demande poursuit ce processus problématique où l'on fait de plus en plus de travaux structurels tout en réduisant l'intérieur d'îlot et en abattant des arbres à haute-tige ;
- la densification de cette maison doit cesser, vivre au sous-sol ne doit pas être autorisé et l'intérieur d'îlot doit être protégé, d'autant plus avec le réchauffement climatique ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (1 logement) :

- régulariser

- les modifications apportées au patio ;
- le déplacement d'un escalier interne ;
- l'aménagement du duplex (rez-de-chaussée/sous-sol) en dérogation au RRU et au RCU titre II art.10 (séjour et chambre en sous-sol non-conformes) et au RGB des quartiers entourant le square Ambiorix, art. 13 (hauteur sous plafond d'une chambre non-conforme) ;
- la construction d'un escalier extérieur en lieu et place de la pente verdurisée en dérogation au RRU titre I art.4 (escalier dépasse le gabarit maximal constructible) ;

- revoir la zone de cours et jardins en dérogation au RRU titre I art.13 et au RCU titre I art.39 (hors gabarit);

- 2) Vu le permis d'urbanisme délivré le 24 juin 2014 visant à changer l'affectation de l'activité productive en un appartement 4 chambres, construire une annexe, creuser une partie du jardin, modifier la façade avant et abattre un arbre à haute tige ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme délivré le 6 décembre 2016 visant à aménager une terrasse au 1^{er} étage et réaliser des modifications structurelles ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2017 visant à construire une annexe à une maison unifamiliale et y aménager une terrasse sur le toit (sur une parcelle située en intérieur d'îlot) ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme délivré le 25 septembre 2018 visant à effectuer des travaux structurels dans un des logements, revoir l'aménagement intérieur et mettre en conformité les modifications apportées à la toiture ;
- 6) Vu l'avertissement du 13 septembre 2018 pour la réalisation de travaux structurels non-conformes au Permis d'urbanisme du 24/06/2014, la modification de l'escalier reliant le sous-sol et le rez-de-chaussée (escalier déplacé), la construction d'un escalier reliant le sous-sol et le jardin, en lieu et place d'une pente verdurisée, l'agrandissement du puits de lumière situé au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol : 7,5m² en lieu et place de

6.35m² et l'installation de 2 chambres au niveau du sous-sol non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3, article 10 en termes ;

- 7) Considérant que la présente demande ne porte que sur duplex (rez/sous-sol) du bâtiment avant ;
- 8) Considérant que les annexes en façade arrière n'ont finalement pas été entièrement détruites et que le « patio » est de ce fait légèrement plus grand ;
- 9) Considérant que l'escalier interne a été déplacé en fonction de la nouvelle organisation interne du logement ;
- 10) Considérant que le séjour présente un léger déficit en éclairage naturel étant donné que le patio est couvert par la terrasse du premier étage mais que ses qualités d'habitabilités restent satisfaisantes ;
- 11) Considérant qu'il n'en va pas de même pour la chambre du sous-sol et que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
- 12) Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre (2,5m) au sous-sol déroge en terme de hauteur sous-plafond à l'article 13 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du cinquantenaire (min 2,60 aux étages) ;
- 13) Considérant par ailleurs que cette chambre n'est pas très qualitative du fait que le dégagement visuel est limité ;
- 14) Considérant, au vu de ce qui précède, que cette pièce doit rester un local non-habitable ;
- 15) Considérant qu'un escalier extérieur a été construit en lieu et place de la pente verdurisée ;
- 16) Considérant qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'il ne porte atteinte au voisinage ;
- 17) Considérant que les garde-corps permettent un usage optimal de la zone de cours et jardins ;
- 18) Considérant que l'implantation des murets correspond au permis de 2017 mais que la zone perméable a été réduite ;
- 19) Considérant que la zone de cours et jardins dérogeait déjà aux règlements d'urbanisme, mais que les dérogations sont plus importantes aux règlements d'urbanisme ;
- 20) Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion de l'évacuation des eaux pluviales de la terrasse in situ et non au réseau d'égoutage ;
- 21) Considérant que la plantation d'un arbre à haute-tige avait été demandé dans le permis délivré 24 juin 2014 mais que les plans sont lacunaires quant à son implantation ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir uniquement des locaux non habitables au sous-sol ;
- fournir un plan précis de l'aménagement de la zone de cour et jardin en y incluant la position et l'essence de l'arbre replanté ;
- prévoir un système de gestion de l'évacuation des eaux pluviales de la terrasse in situ et non au réseau d'égoutage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur
- dérogation à l'art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Eclairage naturel
- dérogation à l'art.10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Eclairage naturel
- dérogation à l'article 13 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*