

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Noyer, 6**OBJET :** Dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de 2 à 3) et le remplacement de la porte, rajouter une cheminée en façade arrière et modifier les façades**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 02/09/2021 au 16/09/2021**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 :

- ce projet est un exemple typique d'une demande qui a pour but d'autoriser une densification exagérée de logements,
- la densité de logement, par hectare, augmentera alors que la superficie de terrain (au m²) diminuera ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements :

- mettre en conformité :
 - l'ajout d'un logement (passer de 2 à 3), en dérogation aux RRU et RCU, titre II, art. 4 (une salle de douche non-conforme), au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (local vélo/poussette non-conforme) ;
 - le remplacement de la porte ;
- ajouter une cheminée, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
- modifier les façades ;

2. Vu l'avertissement du 9 juillet 2019 portant sur la modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 2) ;

3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir deux logements, mais dont la répartition n'est pas connue ;

VOLUME

4. Considérant que la cheminée déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, du fait qu'elle s'implante au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle, mais qu'elle ne nuit pas au voisinage et que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;

LOGEMENTS5. Considérant que la nouvelle répartition comprend un appartement 1 chambre de +/-deux 60m² et 2 studios de +/- 37 m² ;

6. Considérant que les deux studios répondent aux normes d'habitabilité ;

7. Considérant qu'il en va de même pour l'appartement 1 chambre, à l'exception de sa salle de douche ;

8. Considérant qu'elle est étriquée et qu'une partie de ce local non habitable ne dispose pas d'une hauteur libre suffisante sous-plafond (de 1,8 à 2,22 m) ;

9. Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée et que la partie supérieure des combles devrait être maintenue en tant qu'espace de rangement ;

10. Considérant que le couloir sous combles n'est pas confortable vu sa faible hauteur sous plafond ;

11. Considérant, au vu de ce qui précède, que la densité est excessive pour cet immeuble de 190,6 m² qui ne comprend que des logements de petite superficie ;

PARTIES COMMUNES

12. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
13. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif au sous-sol ;
14. Considérant que le local vélo/poussette déroge aux règlements en vigueur du fait qu'il est implanté au sous-sol et donc peu aisé d'accès ;
15. Considérant dès lors que la demande de dérogation ne se justifie pas ;

FACADE ARRIERE

16. Considérant que deux baies sont percées en façade arrière afin d'améliorer l'éclairage des logements ;

FACADE AVANT

17. Considérant que deux châssis au niveau du rez-de-chaussée sont remplacés, qu'ils sont en bois ton blanc comme les autres châssis ;
18. Considérant qu'il n'existe aucune information sur la division d'origine des châssis et quant au dessin de la porte ;
19. Considérant que la division des châssis au niveau du rez-de-chaussée s'inspire de celle aux étages et que les nouveaux châssis s'intègrent correctement dans la façade avant ;
20. Considérant que, sur base du reportage photographique, l'imposte de la porte semble encore celle de l'origine mais qu'il n'en va pas de même pour la porte et la partie fixe ;
21. Considérant qu'elle nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
22. Considérant enfin que certaines pierres bleues ont été peintes sans permis valable (encadrement et soubassement) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à 2 dans cet immeuble,
- étendre le logement du premier étage dans les étages supérieurs (triplex),
- proposer une façade avant dont la porte s'intègre à la typologie de l'immeuble et les éléments en pierre bleue sont décapés.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*