

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier, 84**OBJET :** dans un immeuble de deux logements, créer deux logements supplémentaires, ajouter une lucarne en façade arrière, mettre en conformité la construction d'une annexe et d'un escalier extérieur et construire une piscine**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 21/10/2021 au 04/11/2021**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, mettre en conformité la construction d'une annexe et d'un escalier extérieur et construire une piscine ;
2. Vu le refus du permis d'urbanisme du 6 octobre 2020 suite à la demande visant 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 » ;
3. Considérant que l'annexe créée en sous-sol et la terrasse placée sur sa toiture dérogent à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qu'elles dépassent le mitoyen le plus profond ;
4. Considérant que le volume ne crée pas de nuisances particulières mais que la terrasse génère des vues intrusives vers le voisin de droite ; qu'il y a lieu dès lors de placer un dispositif fixe tenant l'utilisateur à la distance de 1,90 m de la limite mitoyenne ;
5. Considérant que l'escalier menant à cette terrasse déroge également à l'art. 4 du Titre I du RRU ;
6. Considérant que, en situation existante, il se situe à distance suffisante du mitoyen de droite mais que, en situation projetée, il se situe contre ce mur et que cela entraîne des vues intrusives ;
7. Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de décaler l'escalier extérieur ;
8. Considérant que les chambres en sous-sol souffrent d'un manque d'air et de lumière en ce qu'elles sont situées à 1,30 m sous le niveau du jardin, mais qu'une cour anglaise de 1,50 m de profondeur est créée pour garantir le confort de ces chambres ;
9. Considérant que le calcul des surfaces nettes éclairantes ne doit prendre en compte, dans ce cas-ci et conformément à l'art. 10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), que les parties du vitrage qui sont hors-sol ;
10. Considérant dès lors que la chambre 1 déroge à l'art. 10 du titre II du RCU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface éclairante requis (2,42 m² en lieu et place de 2,99 m²) ;
11. Considérant que la chambre 2 déroge également à l'art. 10 du titre II du RCU en ce qu'elle n'atteint pas non plus le minimum de surface éclairante requis (1,40 m² en lieu et place de 2,61 m²) ;
12. Considérant toutefois qu'il s'agit de locaux de nuit et que dès lors les dérogations sont acceptables ;
13. Considérant que les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages répondent aux normes d'habitabilité minimales imposées par les règlements d'urbanisme en vigueur ;
14. 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 ;
15. Considérant cependant que l'aménagement de 4 logements dans cet immeuble est excessif ;

16. Considérant en effet que les caves proposées en sous-sol sont trop petites pour prétendre assumer leur rôle principal, à savoir le rangement d'objets encombrants ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
17. Considérant que le local vélos se trouve dans le dégagement vers ces caves et que cela ne participe pas non plus au bon aménagement des lieux ;
18. Considérant dès lors qu'il y a lieu de n'aménager que 3 logements dans l'immeuble, afin de garantir des locaux communs plus qualitatifs ;
19. Considérant que la piscine aménagée en zone de cours et jardins se situe à distance suffisante des murs mitoyens ;
20. Considérant néanmoins que les plans présentent une incohérence en ce que la piscine n'a plus la même position aux étages qu'au rez-de-chaussée et qu'il y a lieu dès lors de corriger les plans en ce sens ;
21. Considérant que le dessin de la façade avant est lacunaire, tant en situation existante que projetée, en ce que les cintrages des châssis ne suivent pas les arcs surbaissés ;
22. Considérant néanmoins que les photos fournies démontrent que les châssis respectent bien ce cintrage ;
23. Considérant dès lors qu'il y a lieu de redessiner les façades en situation existante et projetée en respectant les cintrages, afin que toute confusion soit évitée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- placer un dispositif fixe tenant l'usager à la distance de 1,90 m de la limite mitoyenne sur la terrasse du rez-de-chaussée ;
- ne pas décaler l'escalier extérieur ;
- limiter le nombre de logements dans l'immeuble à trois unités ;
- redessiner les façades en situation existante et projetée en respectant les cintrages, afin que toute confusion soit évitée, ainsi que la piscine à sa position exacte aux étages.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant 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,*