

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 251**OBJET :** dans une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et modifier l'aménagement intérieur, rehausser la cour arrière, isoler la façade arrière et apporter des modifications à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - réaliser des travaux structurels et modifier l'aménagement intérieur en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - rehausser la cour arrière,
 - isoler la façade arrière,
 - apporter des modifications à la façade avant en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 10 août 1906 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation du 4 juillet 1911 visant à apporter des modifications à la fenêtre du rez-de-chaussée ;
- 4) Considérant que la baie du rez-de-chaussée en façade arrière est élargie et que cela permet d'améliorer l'habitabilité des pièces de jour, qui sont réagencées pour placer le séjour en façade arrière ;
- 5) Considérant que l'aménagement des 1er et 2ème étages est modifié en ce que des cloisons sont déplacées et qu'une chambre est supprimée au profit d'une salle de douche au 2ème étage ;
- 6) Considérant que le nouvel aménagement déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'aucune chambre n'atteint les 14m² requis, mais que pour autant deux chambres atteignent 13,7m² et que dès lors les dérogations sont négligeables et dès lors acceptables ;
- 7) Considérant de plus que l'habitabilité est grandement améliorée par rapport à la situation existante ;
- 8) Considérant que la baie du 2ème étage en façade arrière est élargie afin d'apporter plus de lumière à la chambre 4 ;
- 9) Considérant que la chambre 4 déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que la surface éclairante reste insuffisante (2,04m² en lieu et place de 2,74m²), mais que pour autant la dérogation est acceptable et que cela améliore une situation déjà existante ;
- 10) Considérant que la cour arrière est rehaussée de 55cm à l'aide d'une terrasse en bois sur plots, que cela permet d'aligner le niveau de la terrasse sur celui du séjour, d'amener plus de lumière dans cette cour fort enclavée et que cela n'a aucune influence sur les vues vers le voisinage ;
- 11) Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur, que cela n'implique aucune nuisance envers le voisinage et apporte du confort à la maison unifamiliale ;
- 12) Considérant que la façade avant est nettoyée et restaurée afin de lui rendre un aspect architectural plus respectueux de son esthétique d'origine ;
- 13) Considérant cependant que des modifications dans les divisions des châssis sont apportées, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;

- 14) Considérant en effet que le châssis de la travée principale au 1er étage, dont la situation de droit correspond aux plans du 10 août 1906, comportait une division bipartite et qu'ici il est prévu une division tripartite et qu'également la traverse d'imposte est abaissée ;
- 15) Considérant que pour le châssis du rez-de-chaussée, dont la situation de droit est celle des plans du 4 juillet 1911, la division reste tripartite mais que les proportions sont revues, et que la traverse d'imposte est également abaissée ;
- 16) Considérant toutefois que la traverse d'imposte du châssis du rez-de-chaussée s'aligne sur celle de la porte, et que ces proportions sont reprises sur l'ensemble des châssis de la façade de façon harmonieuse ;
- 17) Considérant de plus que les nouveaux châssis sont en bois et moulurés à l'ancienne, ce qui vient améliorer grandement l'esthétique jusqu'alors négligée de la façade ;
- 18) Considérant également qu'une nouvelle porte en bois moulurée à l'ancienne est proposée, que la corniche est débarrassée de son habillage en PVC et restaurée, que la gouttière reliant les deux parties de corniche interrompue est réalisée en zinc et que l'ensemble de ces éléments seront réalisés en vert foncé afin de répondre aux bandeaux horizontaux rythmant la façade ;
- 19) Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet améliore considérablement l'habitabilité de la maison et l'esthétique de sa façade avant, permettant d'intégrer efficacement le projet dans une enfilade encore préservée de l'avenue Rogier ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables),
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante),
- dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*