

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/09/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Vogler 11
OBJET : dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 2^{ème} étage dans les combles et abattre un arbre à haute-tige dans la zone de cours et jardins

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : -

REACTIONS : -

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (matériaux des châssis et porte) ;
 - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 2^{ème} étage dans les combles en dérogation au RRU, titre II, art. 4 & 10 (Hauteur sous-plafond et éclairage non-conforme) ;
 - abattre un arbre à haute-tige dans la zone de cours et jardins ;
- 2) Vu l'avertissement du 3 août 2017 portant sur la modification du nombre de logements (5 en lieu et place de 3) et sur la construction d'un auvent en façade arrière ;
- 3) Considérant que depuis, l'auvent a été supprimé, ce qui met fin à la situation infractionnelle ;
- 4) Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié et que la nouvelle répartition comprend deux duplex 2 chambres et un appartement 1 chambre ;
- 5) Considérant que la demande vise la privatisation d'une partie du sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée ; que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 2 chambres ;
- 6) Considérant que chaque logement dispose toujours d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 7) Considérant que la partie située en sous-sol prévoit 1 chambre à coucher avec dressing, une buanderie, une salle de bains ;
- 8) Considérant que la chambre arrière au rez-de-jardin ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,44m) mais que ce déficit est minime et que par conséquent, n'affecte pas les conditions d'habitabilité ;
- 9) Considérant que la réorganisation du logement au 1^{er} étage permet d'intégrer des sanitaires au sein même de l'entité et qu'il ne soit plus sur le palier comme anciennement ;
- 10) Considérant que l'extension du logement au 2^{ème} étage dans les combles permet d'aménager un duplex de 2 chambres et d'un bureau ;
- 11) Considérant que ces 2 chambres au 3^{ème} étage dérogent à l'art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles ne bénéficient pas d'un apport en éclairage naturel suffisant ; qu'il peut être remédié par l'intégration de nouvelles fenêtres de toit ;
- 12) Considérant que la modification des châssis avant par du PVC ne correspond pas à la situation d'origine (matériau bois) et qu'il y a lieu de la rétablir ;
- 13) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu à l'entresol et qu'il est facilement accessible ;
- 14) Considérant que la demande prévoit aussi d'abattre un arbre à haute-tige en fond de parcelle ;
- 15) Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29/08/1991, relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement (IBGE) interdit l'abattage entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;

- 16) Considérant l'absence de rapport sanitaire ; toutefois qu'au vu du reportage photographique, l'arbre a été raboté et que sa croissance est compromise et dès lors qu'il est préférable d'enlever celui-ci ;
- 17) Considérant que, suite à cet abattage, il conviendra de replanter au moins un arbre à haute-tige d'une hauteur à maturité d'environ 5m ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remplacer les menuiseries en façade avant (châssis, porte d'entrée, corniche, ...) suivant les caractéristiques d'origine (bois, divisions, ...) ;
- installer des fenêtres de toit dans les chambres de manière à bénéficier de 1/12^{ème} d'éclairage naturel ;
- replanter et maintenir au moins un arbre à haute-tige de hauteur à maturité d'au moins 5m et ce, de manière conforme à l'article 35 du Code Rural (plantation d'arbres à haute tige à minimum 2m des limites mitoyennes). A la plantation, le sujet aura une circonférence de tronc à 1 m du sol d'au moins 14cm.

La dérogation suivante est accordée:

- Art. 4 du titre II du RRU - hauteur sous plafond

Abstention(s) : Néant

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
Phuong NGUYEN
Benjamin LEMMENS
Catherine DE GREEF
Marie FOSSET
Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire

*Représentant de la Commune
Représentant de la Commune
Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme
Représentante de BUP-Direction Patrimoine Culturel
Représentante de Bruxelles Environnement*