

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rogier 139**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser une annexe et étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 27/09/2019 au 11/10/2019**REACTIONS :** 0**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 immeuble de 3 logements, régulariser une annexe et étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- 2) Vu l'autorisation de construire du 2 avril 1901 visant à changer en vitrine la fenêtre de la maison ;
- 3) Vu l'autorisation de construire du 2 juin 1906 visant à construire un étage sur l'annexe ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 août 1931 visant à surélever la maison ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mars 1942 visant à transformer la façade au rez-de-chaussée ;
- 6) Vu la mise en demeure du 19 décembre 2017 pour les infractions suivantes :
 - la construction d'une annexe de 5,5m² sous la cour du rez-de-chaussée,
 - la construction d'une annexe de 8,8m² au niveau de l'entresol servant de salle de bain au logement en duplex des 2ème et 3ème étages,
 - le placement d'un auvent en matériaux non-durables, au rez-de-chaussée, en façade arrière côté gauche,
 - la modification de la porte d'entrée avec suppression des moulurations et agrandissement de l'imposte,
 - le remplacement des châssis du 1er et 2ème étage sans respecter les divisions d'origine ;
- 7) Vu l'avis du SIAMU du 10 juillet 2018 ;
- 8) Considérant qu'une annexe souterraine a été créée sous la cour, sans ajouter de citerne et que cela pose un réel problème d'évacuation des eaux, mais pour autant un puits est existant et qu'il pourrait être réaffecter ;
- 9) Considérant que le studio du rez-de-chaussée est lié au sous-sol par la création d'un escalier intérieur ;
- 10) Considérant que le sous-sol accueille la cuisine et la salle de bain du studio, ce qui permet de libérer de l'espace au rez-de-chaussée ;
- 11) Considérant qu'un espace de rangement est placé au rez-de-chaussée, et que pour l'atteindre, il faut descendre au sous-sol, rentrer dans les toilettes et ouvrir une trappe au plafond ;
- 12) Considérant que cet espace de rangement est relativement difficile d'accès, et qu'il y a lieu dès lors de créer une porte pour le rendre accessible depuis la cour ;
- 13) Considérant que le 1er étage accueille un logement peu qualitatif en ce que la chambre et le séjour sont confondus et que la salle de bain située en entresol est accessible depuis les escaliers communs ;
- 14) Considérant toutefois que la situation de droit autorise 3 logements dans l'immeuble, que de supprimer un mur ou créer un escalier pour accéder à la salle de bain depuis le logement entraînerait davantage de problèmes, et que, dès lors, on peut considérer que la situation de fait est acceptable ;
- 15) Considérant qu'une annexe est construite au-dessus de l'entresol existant au 1er étage et demi, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain (jusqu'au fond de la parcelle) ;
- 16) Considérant toutefois qu'elle s'appuie sur l'annexe du voisin et qu'elle ne crée pas de nuisance particulière envers le voisinage ;

- 17) Considérant que la salle de bain aménagée dans l'entresol déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas les 2,20 m de hauteur sous plafond imposés par le règlement (2,15 m), mais que pour autant la dérogation est minime ;
- 18) Considérant que le salon et la cuisine du duplex supérieur sont conformes aux Règlements d'Urbanisme ;
- 19) Considérant que les chambres dérogent à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'aucune n'atteint les 14 m², mais que pour autant la dérogation est minime (12,89 m²) ;
- 20) Considérant qu'aucun local vélos et poussettes n'est proposé et bien que cela constitue une dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU, le nombre de logements est licite et qu'il existe une cave commune qui pourrait éventuellement servir à cette fonction ;
- 21) Considérant que le local compteur gaz n'est pas ventilé directement vers l'extérieur par un soupirail comme le préconise l'avis du SIAMU ;
- 22) Considérant que la façade avant déroge à l'art. 7 du titre I du RCU en ce que les châssis du 1er et du 2ème étage ont été remplacés sans le respect des divisions d'origine et que les petits bois ont disparu, et qu'également la porte d'entrée a été modifiée en ce que l'imposte est plus haute ;
- 23) Considérant que la modification de l'imposte ne pose pas de problème particulier, et que les châssis, bien qu'ayant perdu leurs petit-bois, imitent ceux de l'étage supérieur, autorisés tels quels en 1931 ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- créer une ouverture pour rendre le local de rangement du rez-de-chaussée accessible depuis la cour ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU Titre I Art. 4 (Profondeur)
- RRU Titre II Art. 4 (hauteur sous plafond locaux non habitables)
- RRU Titre II Art. 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant)
- RCU Titre I Art. 7 (Elément 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Véronique HENRY, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*