

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 397**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, construire une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages et mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles ainsi que les modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 29/10/2019 au 12/11/2019**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 3 logements, construire une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages et mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles ainsi que les modifications en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1925 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mars 1933 visant à construire des annexes ;
- 4) Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 20 novembre 2018 reprenant l'affectation licite du bien qui, sauf preuve du contraire, se répartit comme suit :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée à étage 2 : 1 logement par étage,
 - combles : locaux accessoires aux logements ;
- 5) Considérant que la nouvelle annexe sur deux niveaux aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que la rehausse mitoyenne nécessaire à l'ajout des balcons ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;
- 6) Considérant de plus que ces balcons impliquent des vues obliques intrusives vers la parcelle de gauche ;
- 7) Considérant dès lors qu'il serait préférable de supprimer ces balcons et de positionner les garde-corps au droit de l'embrasure des baies, et de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- 8) Considérant que les deux chambres aménagées dans l'annexe sont conformes aux Règlements d'Urbanisme et que la suppression des balcons n'aura pas d'influence sur leur conformité ;
- 9) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu vers le sous-sol arrière à l'aide d'un nouvel escalier intérieur ;
- 10) Considérant que le nouvel espace bureau aménagé permet au logement duplex inférieur d'accéder à la zone de cour et jardin ;
- 11) Considérant que le reste du sous-sol est aménagé en caves en nombre suffisant par rapport aux logements proposés, qu'un local vélos et poussettes est aménagé et que les compteurs restent accessibles à tous et en tous temps ;
- 12) Considérant que le logement duplex du rez-de-chaussée et sous-sol présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 13) Considérant que les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage dérogent à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que les surfaces nettes éclairantes des chambres 1 sont en-dessous du minimum requis (2,2m² en lieu et place de 2,8m²) mais que pour autant la dérogation est minime ;
- 14) Considérant que le nouveau logement aménagé dans les combles déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que la surface nette éclairante du salon est en-dessous du minimum requis (2,2m² en lieu et place de 5,8m²) ;
- 15) Considérant que la dérogation est importante et qu'il serait préférable dès lors de revoir le plan du 3^{ème} étage afin de tendre vers un salon plus généreusement éclairé ;

- 16) Considérant que la chambre aménagée dans les combles déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que sa surface nette éclairante est en-dessous du minimum requis (0,6m² en lieu et place de 1,3m²) ;
- 17) Considérant que la dérogation est importante et qu'il serait préférable dès lors de revoir le plan de la chambre afin de tendre vers un éclairage plus généreux ;
- 18) Considérant que les lucarnes et leurs châssis en façade avant ont été remplacés sans respect des matériaux, formes et divisions d'origine, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, et que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
- 19) Considérant que dans la situation actuelle, tous les châssis ont été remplacés sans respect du modèle d'origine en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, à l'exception d'un châssis d'origine au rez-de-chaussée, en bois, mouluré à l'ancienne, à division tripartite et à petit-bois d'imposte, et que selon l'art. 3 du titre I du RCU, il y a lieu non seulement de le maintenir, mais aussi de l'entretenir ;
- 20) Considérant que le projet vise à conserver les châssis en PVC et à supprimer le châssis en bois du rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 21) Considérant que les corniches ont été recouvertes en dérogation à l'art. 21 du titre I du RCU, ce qui appauvrit la façade, empêche de détecter les problèmes d'humidité et favorise le pourrissement du bois ;
- 22) Considérant également que la porte d'entrée d'origine a disparu, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 23) Considérant dès lors que la façade projetée est relativement appauvrie et qu'il serait dès lors préférable de viser à respecter ses qualités d'origine ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant 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 des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*