

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 48**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires), régulariser la modification du nombre de logements (5 au lieu de 3), la construction d'une annexe sur 2 niveaux aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, la création d'un balcon surmonté d'un auvent au 1<sup>er</sup> étage et la modification de l'aspect esthétique de la façade avant, démolir une véranda pour construire une annexe sur deux niveaux au rez-de-chaussée droit, installer un escalier extérieur avec passerelle, aménager deux terrasses arrière et aménager le bâtiment arrière en logement**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 25/08/2020 au 08/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires) :
  - régulariser :
    - la modification du nombre de logements (5 au lieu de 3) ;
    - la construction d'une annexe sur 2 niveaux aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
    - la création d'un balcon surmonté d'un auvent au 1<sup>er</sup> étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
    - la modification de l'aspect esthétique de la façade avant ;
  - démolir une véranda pour construire une annexe sur deux niveaux au rez-de-chaussée droit en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
  - installer un escalier extérieur avec passerelle en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
  - aménager une terrasse sur les toits plat du rez-de-chaussée et du 3<sup>ème</sup> étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
  - aménager le bâtiment arrière en logement ;
- 2) Vu l'autorisation du 10 août 1906 en vue de " construire une véranda " ;
- 3) Vu l'autorisation du 10 août 1906 en vue de " transformer les fenêtres de la maison " ;
- 4) Vu le procès-verbal du 21 août 2014 portant sur la modification du nombre de logements (8 au lieu de 3), la construction de 2 annexes, les travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant (buses et châssis) ;
- 5) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions urbanistiques ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 5 février 2015 visant à « dans un immeuble de rapport de 3 logements, aménager trois logements supplémentaires et construire deux annexes aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de +/-17m<sup>2</sup>, construire une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et modifier les divisions des châssis au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage » (classé sans suite) ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 16 novembre 2017 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (utilisation accessoire aux logements), régulariser la modification du nombre de logements (5 au lieu de 3), la construction d'une annexe sur 2 niveaux aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, la création d'un balcon surmonté d'un auvent au 1<sup>er</sup> étage et la modification de l'aspect esthétique de la façade avant, démolir une véranda pour construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse sur les toits plat du rez-de-chaussée et du 3<sup>ème</sup> étage et aménager le bâtiment arrière en logement » (classé sans suite) ;

- 8) Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation du 28 décembre 2018 aux conditions suivantes :
  - réunir les logements du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée en un seul logement ;
  - proposer une terrasse au rez-de-chaussée surélevé qui n'engendre plus de vues obliques ;
  - rendre accessible ou supprimer la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
  - proposer des matériaux pérennes pour l'auvent au 1<sup>er</sup> étage ;
  - agrandir le local vélos/poussettes et rendre son accès aisément accessible ;
  - commencer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.
- 9) Considérant que cette nouvelle demande vise à répondre aux conditions de la Commission de concertation du 28 décembre 2018 ; que la principale modification porte sur la création d'un duplex 2 chambres en partie arrière et sur l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée avant ;
- 10) Considérant que le projet vise à aménager 6 logements répartis comme suit :
  - 5 logements en bâtiment à front de rue ;
  - Aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée arrière : un duplex 2 chambres (140m<sup>2</sup>) avec jardin privé de 32m<sup>2</sup> ;
  - Au rez-de-chaussée avant : un studio (40m<sup>2</sup>) ;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres (120m<sup>2</sup>) + bureau à l'entresol (18m<sup>2</sup>) et terrasse (5,6m<sup>2</sup>) ;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres (120m<sup>2</sup>) ;
  - combles : un appartement 2 chambres (80m<sup>2</sup>) avec terrasse (9m<sup>2</sup>) ;
  - 1 logement en bâtiment arrière : un appartement triplex 1 chambre de 62m<sup>2</sup> avec jardin de 50m<sup>2</sup> ;
- 11) Considérant que la création d'une annexe sur 2 niveaux depuis le rez-de-jardin en lieu et place d'une véranda (mise en œuvre sans permis) vise à créer un duplex en partie arrière ;
- 12) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur le toit plat de cette annexe et qu'elle permet d'offrir un espace extérieur au logement du 1<sup>er</sup> étage ;
- 13) Considérant que l'annexe et la terrasse dérogent aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elles dépassent en profondeur et en hauteur l'immeuble voisin de gauche au n° 46 mais qu'elles sont acceptables car elles s'alignent sur l'annexe existante côté gauche et qu'elles ne dépassent pas l'immeuble voisin le plus profond ;
- 14) Considérant que l'aménagement d'un studio en partie avant du rez-de-chaussée entraîne une densification excessive et ne permet pas l'aménagement d'un grand logement traversant (3 chambres) et ayant la jouissance du jardin ;
- 15) Considérant que la passerelle d'accès au jardin se trouve à moins de 1.9m de la parcelle de gauche ; que celle-ci se trouve dans le prolongement du local vélos/poussettes, ce qui ne favorise pas une utilisation aisée de ce local ;
- 16) Considérant que l'annexe aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur le voisin le plus bas au n° 46 mais qu'elle ne porte pas atteinte à la parcelle voisine ;
- 17) Considérant que le balcon surmonté d'un auvent au 1<sup>er</sup> étage entre dans le même cas de figure ;
- 18) Considérant que l'annexe et le balcon n'entraînent que peu de nuisances à la parcelle voisine, qu'ils améliorent l'habitabilité de deux des logements et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 19) Considérant que les deux mezzanines non couvertes par un permis d'urbanisme valable sont supprimées ;
- 20) Considérant que la terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage dispose désormais d'une hauteur suffisante et qu'elle constitue un espace extérieur pour le logement dans les combles ;
- 21) Considérant que la bâtisse en fond de parcelle est aménagée en logement triplex, que le fond du jardin est privatisé au profit de ce logement et qu'il répond aux normes d'habitabilité du RRU ;
- 22) Considérant qu'il y a lieu de restaurer la façade de ce bâtiment dans les règles de l'art en respectant ses caractéristiques d'origine ;
- 23) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des éléments en PVC mais qu'il y a lieu de revenir à du bois pour l'ensemble de cette façade afin de respecter le style et la continuité de celle-ci ;
- 24) Considérant que la suppression des buses d'évacuation de gaz brûlés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages rétablit l'aspect d'origine de la façade avant ;
- 25) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les détails des balcons mais qu'ils sont maintenus ;
- 26) Considérant que la porte d'entrée, qui est encore celle d'origine, est maintenue ;
- 27) Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
- 28) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 29) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;

- 30) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
- 31) Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière d'eau mais aussi pour définir une vision globale de gestion de l'eau pluviale ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- limiter le nombre de logements à 4 unités dans le bâtiment avant et prévoir un duplex rez-de-jardin/rez-de-chaussée de min 3 chambres (pas de studio),
- agrandir le local vélos/poussettes (min 10 emplacements) et rendre son accès aisé,
- ne pas réaliser de passerelle et prévoir un autre accès au jardin,
- faire une proposition de châssis avant respectant les caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions, ...),
- commencer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Abstention(s) : -

*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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*