

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 4**OBJET :** dans une maison unifamiliale, régulariser l'ajout de 3 logements (passer de 1 à 4), la construction de 2 annexes au sous-sol et au rez-de-chaussée, ajouter une annexe au 2ème étage, aménager une terrasse au 3ème étage, rehausser la façade arrière au 3ème étage**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 01/10/2020 au 15/10/2020**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 une maison unifamiliale :
 - régulariser :
 - l'ajout de 3 logements (passer de 1 à 4), en dérogation à l'art.17 du titre II du RRU et à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) et en dérogation à l'art.10 du titre II du RCU (une chambre non-conforme) ;
 - la construction de 2 annexes, au sous-sol et au rez-de-chaussée en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - ajouter une annexe au 2ème étage en dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - aménager une terrasse au 3ème étage ;
 - rehausser la façade arrière au 3ème étage ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 14 mai 1907 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la mise en demeure du 7 novembre 2011 pour le changement de châssis en façade avant au 2ème étage ;
- 4) Vu le procès-verbal du 7 novembre 2011 pour le changement de châssis en façade avant, au niveau du 2ème étage par le remplacement de châssis en bois vers des châssis en PVC blanc et la réalisation de travaux structurels à l'arrière du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et des caves par le changement de la dalle au niveau du rez-de-chaussée qui servait de toit pour les caves ;
- 5) Vu le procès-verbal du 8 février 2012 et la mise en demeure du 5 avril 2012 pour la réalisation de 4 logements sans l'obtention du permis d'urbanisme ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 16 juillet 2013 visant à diviser une maison unifamiliale en quatre logements, construire des annexes et aménager des terrasses au rez-de-chaussée et au 2ème étage, rehausser la toiture et ajouter un volume et une lucarne au 4ème étage et remplacer les châssis en façade avant mais que celui-ci n'a pas été correctement été mis en œuvre ;
- 7) Vu le constat d'arrêt des travaux du 10 août 2018 ;
- 8) Vu la mise en demeure du 15 février 2019 pour l'aménagement des 4 logements non-conformes au permis d'urbanisme 2011/285 : appartements non-conformes aux superficies minimales et à l'éclairage naturel minimal, construction d'une annexe en façade arrière, la construction de 2 lucarnes au 3ème étage ;
- 9) Considérant que cette demande modifie les plans modifiés accordés par le permis de 2013 ;
- 10) Considérant que cet immeuble jouit d'une surface habitable (500m²) suffisamment vaste pour être divisée en plusieurs logements ;
- 11) Considérant que la répartition comprend un duplex au rez-de-chaussée et entresol avec percement d'une trémie d'escalier, deux logements 1 chambre aux 1er et 2ème étages et un duplex au 3ème étage et sous combles avec percement d'une trémie d'escalier ;

- 12) Considérant que l'aménagement du duplex des rez-de-chaussée et entresol n'est pas qualitatif et induit des dérogations aux titres I et II du règlement régional d'urbanisme ;
- 13) Considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation prévue par le permis de 2013, c'est à dire, en supprimant l'annexe du sous-sol et celle du rez-de-chaussée et de réaménager ces étages en conséquence de façon à respecter les règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 14) Considérant que les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages n'ont pas été remodifiés par rapport au permis accordé en 2013 et que, pour rappel, l'annexe projetée au 2^{ème} étage arrière déroge au Titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme bien que ne nécessitant aucune rehausse de mitoyenneté ;
- 15) Considérant que les pièces centrales de ces deux logements destinées à être les salles à manger sont cloisonnées et ne disposent donc pas d'un bon éclairement ;
- 16) Considérant que l'aménagement intérieur de ces logements pourrait être amélioré par la suppression des parois entre les séjours et les salles à manger, ce qui améliorerait l'éclairement de ces pièces centrales ;
- 17) Considérant cependant que ces aménagements ont été accordés lors de la précédente demande ;
- 18) Considérant que le duplex des étages supérieurs a été légèrement modifié du fait que la 2^{ème} chambre a été placée au 3^{ème} étage, dégageant dès lors l'étage sous comble pour la grande chambre ;
- 19) Considérant que cette 2^{ème} chambre est étroite mais respecte les dimensions prescrites par les règlements en vigueur ;
- 20) Considérant, pour rappel également, que les volumes supplémentaires aux 3^{ème} et 4^{ème} étages en façade arrière respectent les prescriptions urbanistiques ;
- 21) Considérant qu'il existe une cave par appartement ;
- 22) Considérant que le local vélos/poussettes se trouve au sous-sol, ce qui ne facilite pas son accès et qu'il est donc en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 23) Considérant qu'il y a donc lieu de donner au local vélos/poussettes de meilleures dimensions en s'étendant sur les superficies prévues pour la salle TV ;
- 24) Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine et qu'il y a lieu de conserver les éléments de décors intérieurs (cheminées, portes, lambris, etc.) et extérieurs (châssis, volets) d'origine ;
- 25) Considérant que les caractéristiques architecturales et esthétiques de l'immeuble sont maintenues en façade avant, mis à part les châssis en PVC prévus au niveau de l'étage mansardé qui doivent être prévus en bois peint en blanc ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'annexe du sous-sol et celle du rez-de-chaussée et réaménager ces 2 étages en conséquence de façon à respecter les règlements d'urbanisme en vigueur ;
- donner au local vélos/poussettes de meilleures dimensions en s'étendant sur les superficies prévues pour la salle TV ;
- conserver les éléments de décors intérieurs (cheminées, portes, lambris, etc.) et extérieurs (châssis, volets) d'origine ;
- remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois moulurés respectant les caractéristique d'origine (division petits bois, etc.) ;
- fournir un reportage photographique détaillé des décors intérieurs.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*