AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Dupont 74

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'ajout d'un logement dans les combles, l'extension du logement du rez-de-chaussée dans l'arrière du sous-sol, la construction d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée et au sous-sol, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage et la modification du garde-corps du balcon en façade avant, mettre en conformité la construction d'une annexe sur deux niveaux aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière droit et la modification du volume arrière de la toiture et ajouter un bureau au sous-sol avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 06/11/2020 au 20/11/2020

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Vu l'autorisation de bâtir du 18 avril 1905 visant à construire une véranda et à changer la façade ;
- 2) Vu le refus du permis de bâtir du 14 juillet 1975 pour la demande visant à établir un parking et procéder à l'abattage d'arbres ;
- 3) Vu la mise en demeure du 18 septembre 2019 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logement de 3 vers 4,
 - l'extension du logement du rez-de-chaussée dans les sous-sols,
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et dans les sous-sols,
 - l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage arrière,
 - la modification du garde-corps du balcon en façade à rue ;
- 4) Vu l'art. 192 du CoBAT visant à faire cesser les infractions ;
- 5) Considérant que la présente demande vise à régulariser les infractions en l'état sans les modifier par rapport à la mise en demeure du 18 septembre 2019 ;
- 6) Considérant que l'annexe construite sur deux niveaux entre le rez-de-chaussée et le sous-sol déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;
- 7) Considérant qu'il en résulte un rez-de-chaussée excessivement long, entraînant une perte de luminosité pour la salle à manger placée au centre du plan, d'autant plus que le bureau, équipé d'une vitrine, vient se placer entre celle-ci et la pièce de vie, empirant encore sa situation face à la lumière naturelle ;
- 8) Considérant que la cuisine déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que sa superficie n'atteint pas le minimum requis (7,11m² en lieu et place de 8m²) ;
- 9) Considérant que le logement s'étend en sous-sol par la création d'un escalier intérieur ;
- 10) Considérant que les deux chambres situées en sous-sol dérogent à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que leur surface d'éclairage naturel est insuffisante (1,04m² en lieu et place de 2,9m² pour la chambre 1 et 1,04m² en lieu et place de 1,97m² pour la chambre 2) ;
- 11) Considérant également que les deux chambres dérogent à l'art. 4 du titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum de hauteur sous plafond requis (2,35m en lieu et place de 2,50m) ;
- 12) Considérant de plus que les deux chambres se situent en-dessous du niveau du sol et qu'elles donnent sur une cour anglaise fort exigüe, ne pouvant prétendre apporter suffisamment de confort et de lumière à des locaux habitables ;

- 13) Considérant que l'avant du sous-sol est aménagé en bureau, et que son utilisation est ambiguë en ce que celui-ci est équipé d'une cuisine et d'une salle de bain accessible depuis la circulation commune ;
- 14) Considérant de plus que le sous-sol est entièrement occupé et ne laisse plus aucun espace disponible pour l'aménagement de locaux privatifs de rangement, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- 15) Considérant qu'il n'y a pas non plus d'espace libre pour un local pour les vélos et poussettes, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
- 16) Considérant également que pour accéder aux compteurs de l'immeuble, il faut traverser l'espace réservé au bureau, en dérogation à l'art. 8 du titre II du RCU ;
- 17) Considérant que l'annexe construite sur deux niveaux entre les 1^{er} et 2^{ème} étages arrière droit déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse du mitoyen le plus haut mais que pour autant la nuisance est minime sur le voisinage ;
- 18) Considérant que les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages sont existants et non concernés par la demande ;
- 19) Considérant que la toiture a été modifiée pour y ajouter deux niveaux de plancher en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU ;
- 20) Considérant que la toiture a été modifiée et est en dérogation à la réglementation urbanistique ;
- 21) Considérant de plus qu'elle porte préjudice à la typologie de l'immeuble et du contexte environnant ;
- 22) Considérant donc qu'il y a lieu de revenir à une toiture à double pente ;
- 23) Considérant qu'un quatrième logement est ajouté dans ce nouveau volume ;
- 24) Considérant que sa pièce principale de séjour déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que la moitié de celui-ci est placée sous une hauteur sous plafond de 2,45m ;
- 25) Considérant qu'il en est de même pour les deux chambres placées au-dessus, qui se trouvent elles sous 2,41m de hauteur sous plafond ;
- 26) Considérant que le séjour déroge également à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que son éclairage naturel est insuffisant ;
- 27) Considérant qu'il en est de même pour les deux chambres (1,75m² en lieu et place de 2,84m² pour la chambre 1 et 1,65m² en lieu et place de 2,36m² pour la chambre 2) ;
- 28) Considérant qu'un pare-vue est prévu sur le mitoyen de droite pour limiter les vues de la terrasse, en dérogation à l'art. 29 du titre I du RCU ;
- 29) Considérant que les vues intrusives existent toujours vers la parcelle de droite ;
- 30) Considérant que le garde-corps en façade avant a été remplacé sans tenir compte de ses caractéristiques patrimoniales et architecturales, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, et que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
- 31) Considérant qu'il y a lieu de revenir à un garde-corps en fer forgé ou en fonte plus respectueux du style néoclassique de la façade ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*