

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Henri Bergé 65**OBJET :** dans 1 immeuble comprenant 2 logements, régulariser l'ajout d'1 logement supplémentaire et passer à 3 logements, créer 1 annexe au premier étage (côté droit), régulariser la création d'1 terrasse en façade arrière sur l'annexe du premier entresol (côté gauche), créer 1 terrasse sur l'annexe du premier étage (côté droit), régulariser les modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans 1 immeuble comprenant 2 logements :
  - régulariser l'ajout d'1 logement supplémentaire et passer à 3 logements en dérogation à l'article 4 du RRU et du RCU (hauteur sous plafond - local habitable), et à l'article 10 du RRU (éclairage naturel) ;
  - créer 1 annexe au premier étage (côté droit) ;
  - régulariser la création d'1 terrasse en façade arrière sur l'annexe du premier entresol (côté gauche) ;
  - créer 1 terrasse sur l'annexe du premier étage (côté droit) ;
  - régulariser les modifications en façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation du 7 octobre 1905 visant à « construire la maison » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 30 juin 1998 visant à « diviser une ancienne maison unifamiliale en 3 logements comprenant 1 appartement 1 chambre en cuisines-caves, 1 appartement 1 chambre au bel étage et 1 triplex 4 chambres aux étages, construire une annexe au sous-sol, de plain-pied avec le jardin (citerne à mazout), construire une annexe au 1er étage, aménager la toiture en terrasse et construire une annexe au 2ème entresol (salle de bains) - Pas de rehausse de murs mitoyens ». Le permis est délivré à l'exception de la réalisation de l'annexe et de l'installation d'un logement au sous-sol. Les actes et travaux n'ayant pas été entièrement réalisés, ce permis d'urbanisme est partiellement périmé puisque les annexes du premier étage (côté droit) et du deuxième entresol (côté gauche) n'ont pas été réalisées, mais que cependant le nombre de logement est passé de 1 à 2 ;
- 4) Vu la mise en demeure du 28 février 2018 portant sur la modification du nombre de logements (2 vers 4) et la modification de la façade avant ;
- 5) Vu l'avertissement du 5 août 2019 portant sur la modification de la façade avant, la modification du nombre de logement (2 vers 3), l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, la construction d'un mur sur le toit plat du 1er entresol et l'imperméabilisation de la zone de cours et jardin ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois ;
- 8) Considérant que la situation licite est de 2 logements, répartis comme suit :
  - entresol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - rez-de-chaussée : 1 logement,
  - étages : 1 logement triplex ;
- 9) Considérant que la présente demande porte sur la régularisation d'un logement supplémentaire et divise donc l'immeuble en 3, répartis comme suit :
  - entresol et rez-de-chaussée : 1 logement duplex de 2 chambres,

- premier étage : 1 logement,
  - deuxième et troisième étages : 1 logement duplex de 2 chambres ;
- 10) Considérant que le précédent permis périmé partiellement n'a pas autorisé le logement au sous-sol et qu'il stipulait que l'aménagement des cuisines-caves en logement n'offrait pas les conditions d'habitabilité suffisante ;
  - 11) Considérant que la chambre n°1 (sous-sol) ne bénéficie pas de la surface éclairante et de la hauteur sous plafond (2.37 m au lieu de 2.50 m) suffisantes, que ce sous-sol n'est pas approprié pour un espace habitable tel qu'une chambre, tout comme le précisait le permis précédent ;
  - 12) Considérant que ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que la chambre n°2 est éloignée de l'étage de nuit se situant au sous-sol, que cela est peu pratique, que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
  - 13) Considérant au vu de tout ce qui précède que l'espace du sous-sol devrait être dédié à abriter des locaux accessoires au logement (caves) ;
  - 14) Considérant que la présente demande vise à la régularisation de la division du triplex des premier, deuxième et troisième étages en 2 logements autonomes, que la chambre de l'appartement du premier étage possède les 14 m<sup>2</sup> requis pas le règlement en vigueur mais que cependant deux têtes de murs coupent l'espace de manière à rendre l'aménagement de cette chambre peu aisé et que cette chambre empiète sur l'espace central de l'appartement ;
  - 15) Considérant que l'empiètement de la chambre sur la salle à manger et le séjour rend l'espace difficilement aménageable et n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ;
  - 16) Considérant que la régularisation de la terrasse sur l'annexe du premier entresol (côté gauche) se fait dans les gabarits autorisables mais que celle-ci n'est accessible que depuis la cage d'escalier commune, qu'elle n'est attribuée à aucun appartement et qu'elle devrait donc être maintenue en toiture plate non accessible ;
  - 17) Considérant que le logement (duplex) des deuxième et troisième étages possède un espace de rangement (espace non habitable) dans les combles ;
  - 18) Considérant que ce logement est pourvu d'un espace extérieur (terrasse) ;
  - 19) Considérant que la terrasse est aménagée sur l'annexe du premier étage (côté droit), qu'elle est réalisée dans les gabarits autorisables mais que les exigences du code civil en terme de vue sur les parcelles voisines ne sont pas respectées (voisin n°67), qu'il y a lieu de s'y conformer ;
  - 20) Considérant que la zone de cours et jardin est de 26,70 m<sup>2</sup>, que la surface dallée est de 13.30 m<sup>2</sup>, que la surface perméable est donc au moins égale à 50% de sa surface ;
  - 21) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif mais que l'emplacement de la cave de l'appartement (duplex) du rez-de-chaussée et sous-sol n'est pas des plus rationnels, que la seconde cave se situe dans le local pour vélos/poussettes et que son accès n'est donc pas aisé ;
  - 22) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé ;
  - 23) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu à l'entresol, mais qu'il se situe devant l'accès d'une cave, que cet aménagement n'est pas optimal ;
  - 24) Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la façade avant, que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc de ton brun ;
  - 25) Considérant que le remplacement des châssis a été réalisé sans respecter les dimensions des montants et des cadres sur une même baie, que cela engendre par conséquent des largeurs de vitres de dimensions différentes ;
  - 26) Considérant que ces modifications portent atteinte à l'esthétique de la façade ;
  - 27) Considérant que la demande prévoit, en façade arrière, la mise en place d'un crépi sur isolant, que cela n'est réalisé que sur la partie de la nouvelle annexe (deuxième étage côté droit), que cela engendre une surépaisseur sur une partie de la façade, que dès lors l'esthétique de la façade arrière n'est pas homogène ;
  - 28) Considérant que la demande restaure la corniche en bois ouvragé de ton blanc ;
  - 29) Considérant au vu de tout ce qui précède, que cette demande ne permet pas le respect des normes d'habitabilité, densifie l'immeuble, propose des logements peu qualitatifs, ne préserve pas les caractéristiques d'origine du bâtiment et l'homogénéité des façades ;
  - 30) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,

Seden TIELEMANS, Représentante de la Commune,

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

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

Michel WEYNANTS, Secrétaire,