

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

avenue Rogier, 212

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant, construire une annexe arrière au demi sous-sol et aménager une terrasse sur sa toiture, ajouter un logement dans les combles (passer de 3 à 4), aménager une terrasse au niveau des combles, construire une lucarne en façade arrière, réaliser des travaux structurels

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

ENQUETE :

du 13/01/2022 au 27/01/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- des interrogations sont émises sur les effets de l'extension au niveau de la stabilité des maisons adjacentes ;
 - des réflexions sont soulevées au niveau de la reconstruction du mur du jardin : une continuité du mur séparant les jardins, avec des couronnements inclinés, est suggérée afin de préserver le caractère originel au niveau de l'esthétique ;
 - une couleur « naturelle » est préconisée pour la façade arrière ;
 - le propriétaire est invité à entretenir le jardin, voire à améliorer la verdure qui y est présente ;
1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis en PVC),
 - construire une annexe arrière au demi sous-sol et aménager une terrasse sur sa toiture, en dérogation aux l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4) ;
 - ajouter une terrasse au niveau des combles, en dérogation aux l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - réaliser des travaux structurels ;
 2. Vu l'autorisation de bâtir du 6 avril 1906 visant à « construire une maison » ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 octobre 1925 visant à « construire des annexes » ;
 4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
 5. Considérant que la nouvelle répartition comprend :
 - un logement 3 chambres aux rez-de-jardin et bel-étage (122 m²),
 - deux logements 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages (68 m²),
 - un studio dans les combles (50 m²) ;
 6. Considérant que le logement du bel-étage est étendu au sous-sol à l'aide d'un escalier interne afin d'en faire un logement 3 chambres ; qu'il existe une hauteur sous plafond et un éclairage suffisants ;
 7. Considérant qu'une annexe est ajoutée au rez-de-jardin ; qu'elle est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen n° 210 mais que celle-ci est envisageable du fait qu'elle améliore les qualités d'habitabilité du logement ainsi étendu ;

8. Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur le toit plat de cette annexe ; qu'elle représente également une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'elle est qualitative ; que le mur mitoyen est rehaussé afin de respecter le Code civil ;
9. Considérant que 2 escaliers extérieurs sont ajoutés et qu'ils sont tous deux en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ; que ceux-ci participent aux qualités d'habitabilité du logement étendu ;
10. Considérant que les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages répondent aux normes d'habitabilité ;
11. Considérant que le studio, bien que situé uniquement dans les combles, présente une hauteur sous plafond généreuse ; qu'une lucarne est réalisée conformément à la réglementation urbanistique en vigueur, assurant une vue et un éclairage naturel qualitatifs mais que néanmoins son détail technique est lacunaire ;
12. Considérant de plus que la grande terrasse projetée participe au confort de l'aménagement général ;
13. Considérant qu'un local poubelles est prévu au sous-sol ;
14. Considérant qu'une citerne est ajoutée au deuxième sous-sol ;
15. Considérant qu'il existe une cave par logement ; que la porte de la cave A prévue au sous-sol pourrait s'ouvrir de telle manière que l'espace de rangement soit optimisé ;
16. Considérant qu'un local vélos/poussettes est ajouté au bel-étage ; que celui-ci pourrait être placé au demi-sous-sol afin de faciliter son accès depuis la rue, en supprimant alors la chambre principale du logement en façade avant ;
17. Considérant cependant que l'aménagement 3 chambres proposé est qualitatif, que l'espace de nuit est clairement défini, qu'il ne serait pas judicieux de placer la chambre principale au bel étage du fait de supprimer l'effet des 3 pièces en enfilade ;
18. Considérant qu'il est nécessaire d'indiquer l'endroit où se situe le local compteurs sur les plans et que celui-ci doit être accessible de façon permanente à tous les logements de l'immeuble ;
19. Considérant que les châssis d'origine en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC qui respectent le cintrage des impostes mais que, vu que cet immeuble date de 1906 et est en conséquence repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (1906), il y a lieu de prévoir des châssis en bois tels qu'à l'origine ;
20. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
21. Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- optimiser l'espace de rangement de la cave A prévue au sous-sol en plaçant la porte le plus à l'extérieur possible de la cave (ouverture également vers l'extérieur) ;
- indiquer sur les plans l'endroit où se trouvent les compteurs (accessibles à tous de façon permanente) en façade avant ;
- prévoir des châssis en bois tels qu'à l'origine ;
- fournir un détail technique de la lucarne en façade arrière.

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 - 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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*