

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Rogier, 386

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, régulariser l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie des caves et celle du logement du dernier étage dans les combles, la fermeture des balcons en façade arrière, les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant, ajouter une terrasse au 3^{ème} étage arrière (mansardes) et rehausser un mur mitoyen

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 16/06/2022 au 30/06/2022

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :

- régulariser :

- l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie des caves et celle du logement du dernier étage dans les combles, en dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) et à l'art. 4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond),
- la fermeture des balcons en façade arrière,
- les travaux structurels intérieurs,
- les modifications esthétiques en façade avant,

- ajouter une terrasse au 3^{ème} étage arrière (mansardes), en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

- rehausser un mur mitoyen, dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

3. Vu la mise en demeure du 1^{er} juin 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la modification du matériau de l'ensemble des châssis et la modification des divisions des châssis de droite du 1^{er} et 2^{ème} étage,
- la réalisation de travaux structurels intérieurs,
- l'augmentation du volume bâti au sous-sol arrière droit, du rez-de-chaussée droit, des 1^{er} et 2^{ème} étages droit de 3,6 m² par la fermeture du porte à faux par un châssis,
- la création d'une trémie d'escalier entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage,
- l'augmentation du volume bâti du 3^{ème} étage arrière droit de 1 m² par la création d'une annexe abritant un WC sur la toiture plate,
- la création d'une mezzanine de 6,3 m² au rez-de-chaussée avant et d'une mezzanine au rez-de-chaussée arrière,
- la modification du nombre de logements (six unités au lieu de trois) ;

4. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions urbanistiques visées à l'article 300 du CoBAT ;
5. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et de les achever au maximum dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
6. Vu la confirmation du 15 décembre 2021 attestant de l'existence de trois logements au sein de l'immeuble ;
7. Considérant que le relief du sol du jardin a été abaissé sur toute sa superficie depuis les plans de permis du 30 octobre 1929 et que l'escalier extérieur a été supprimé ;
8. Considérant que le logement du rez-de-chaussée s'étend dans les caves via un escalier en colimaçon ;
9. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
10. Considérant que l'accès au jardin se fait via la buanderie ou la chambre du rez-de-jardin ;
11. Considérant que la chambre située au sous-sol présente une hauteur sous plafond inférieur aux 2,5 m requis (2,4m) ; que cette dérogation est justifiée du fait de la grande ouverture vers l'extérieur ;
12. Considérant que les balcons arrière des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages ont été intégrés aux logements ;
13. Considérant que la chambre du logement du 1^{er} étage présente une superficie inférieure aux 14 m² prescrits (11 m²) ainsi qu'un double jour ; qu'il y a lieu de supprimer la porte entre le sas et la chambre ; que la dérogation de superficie est envisageable du fait qu'un dressing est accolé à la chambre ;
14. Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'unique WC de la chambre et de la placer dans la salle de bain ;
15. Considérant que la cuisine est inférieure au 8 m² requis (6,6 m²) et qu'il y a lieu d'y remédier en ouvrant la cuisine sur l'espace de séjour ;
16. Considérant que le triplex répond aux normes d'habitabilité mais qu'une terrasse est ajoutée ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m en hauteur et en profondeur le profil mitoyen (n° 388) ;
17. Considérant qu'il y a lieu de ne pas rehausser le mur mitoyen et de reculer la terrasse afin de respecter le Code Civil ;
18. Considérant qu'il n'existe pas de local vélos/poussettes au sein de l'immeuble mais que la situation de trois logements était déjà en place de façon régulière ;
19. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
20. Considérant que les châssis en façade avant sont rétablis en bois et respectent les divisions d'origine ;
21. Considérant que, dans le toit mansardé, la fenêtre originelle de gauche a été réalisée plus petite que ce qui était prévu dans les plans d'origine ; qu'il existe suffisamment d'éclairage naturel dans la chambre attenante (sur base de 9 m²) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- au 1^{er} étage, supprimer le WC et la porte entre le sas et la chambre, prévoir un WC dans la salle de bain et supprimer la paroi entre la cuisine et le séjour ;
- au 3^{ème} étage, ne pas rehausser le mur mitoyen et reculer la terrasse afin de respecter le Code Civil.

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)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond)

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*