

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022****DEMANDEURS :****LIEU :** Avenue Rogier, 4**OBJET :** dans une maison unifamiliale, régulariser l'ajout de trois logements (passer de une à quatre unités), ajouter une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et rehausser la façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :** du 16/06/2022 au 30/06/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Les demandeurs

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 trois logements (passer de une à quatre unités), en dérogation à l'art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 13 (local vélos-poussettes) et 10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (une chambre non-conforme) ;
  - ajouter une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
  - aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
  - rehausser la façade arrière au 3<sup>ème</sup> 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 portant sur le changement de châssis en façade avant au 2<sup>ème</sup> étage ;
4. Vu le procès-verbal du 7 novembre 2011 portant sur :
  - le changement de châssis en façade avant, au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, par le remplacement de châssis en bois vers des châssis en PVC blanc,
  - 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 portant sur la réalisation de quatre logements sans l'obtention d'un 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 2<sup>ème</sup> étage, rehausser la toiture et ajouter un volume et une lucarne au 4<sup>ème</sup> étage et remplacer les châssis en façade avant », mais sachant que celui-ci n'a pas 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 portant sur l'aménagement des quatre 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, construction de deux lucarnes au 3<sup>ème</sup> étage) ;
9. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 29 octobre 2019 visant à « 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 2<sup>ème</sup> étage, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, rehausser la façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage »
10. Vu les avis de la Commission de concertation du 29 octobre 2020 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 10 novembre 2020, favorables aux conditions suivantes :
  - 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 ;
11. Vu la demande de plans modifiés, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), du 25 novembre 2020 ;
  12. Attendu que le demandeur n'a pas modifié ses plans dans les 6 mois ; que conformément à l'art. 191 §2 du CoBAT, le Collège des Bourgmestre et Echevins a pu statuer sur la demande en l'état et a, en conséquence, refusé le permis d'urbanisme sollicité en date du 15 juin 2021 ;
  13. Considérant que la demande actuelle, introduite en date du 24 septembre 2021, vise à répondre aux conditions précitées de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins ; qu'elle modifie également les plans modifiés autorisés par le permis de 2013 ;
  14. Considérant que cet immeuble jouit d'une surface habitable suffisamment vaste pour être divisée en plusieurs logements (500 m<sup>2</sup>) ;
  15. Considérant que la répartition comprend :
    - un duplex aux rez-de-chaussée et entresol avec percement d'une trémie d'escalier,
    - deux logements 1 chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
    - un duplex au 3<sup>ème</sup> étage et sous combles avec percement d'une trémie d'escalier ;
  16. Considérant que l'aménagement du duplex des rez-de-chaussée et entresol est revu tel que prévu par les conditions du permis précédent ;
  17. Considérant que les logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages n'ont pas été modifiés par rapport au permis accordé en 2013 et que, pour rappel, l'annexe projetée au 2<sup>ème</sup> étage arrière déroge à l'art. 6 du titre I du RRU, bien que ne nécessitant aucune rehausse de mitoyenneté ;
  18. Considérant que les pièces centrales de ces deux logements, destinées à accueillir la salle à manger, sont cloisonnées et ne disposent donc pas d'un bon éclairage ;
  19. Considérant que l'aménagement intérieur de ces logements pourrait être amélioré par la suppression des parois entre séjour et salle à manger, ce qui améliorerait l'éclairage de ces pièces centrales ;
  20. Considérant cependant que ces aménagements ont été accordés par le permis 2013 ;
  21. Considérant que le duplex des étages supérieurs a été légèrement modifié du fait que la 2<sup>ème</sup> chambre a été placée au 3<sup>ème</sup> étage, dégageant dès lors l'étage sous comble pour la grande chambre ;
  22. Considérant que cette 2<sup>ème</sup> chambre est étroite mais respecte les dimensions prescrites par les règlements en vigueur ;
  23. Considérant, pour rappel également, que les volumes supplémentaires aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages en façade arrière respectent les prescriptions urbanistiques ;
  24. Considérant qu'il existe une cave par appartement ;
  25. Considérant que le local vélos/poussettes se trouve au sous-sol, ce qui ne facilite pas son accès mais qu'il a été agrandi tel que prévu ;
  26. Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois et qu'il y a lieu de conserver les éléments de décors intérieurs (cheminées, portes, lambris, etc.) et extérieurs (châssis, volets) d'origine ;
  27. Considérant que les caractéristiques architecturales et esthétiques de l'immeuble sont maintenues en façade avant ; que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois mouluré peint en blanc ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

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. 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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,*

Benjamin WILLEMS, *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,*