

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Rogier, 17

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, rehausser l'annexe gauche d'un étage, démolir la lucarne arrière et construire une rehausse en lieu et place de celle-ci, construire un escalier en colimaçon reliant le jardin au 1^{er} étage, construire une cheminée, aménager une terrasse accessible au 2^{ème} étage et aménager une terrasse en bois au niveau du jardin, réaliser des travaux structurels dans l'annexe droite

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Ilot 233 entre chaussée de Haecht et les rues Rogier, Seutin et Josaphat. », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 09/09/1993.

ENQUÊTE :

du 25/08/2022 au 08/09/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - rehausser l'annexe gauche d'un étage ;
 - démolir la lucarne arrière et construire une rehausse en lieu et place de celle-ci ;
 - construire un escalier en colimaçon reliant le jardin au 1^{er} étage, en dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - construire une cheminée, en dérogation à l'article 33 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
 - aménager une terrasse accessible au 2^{ème} étage en dérogation à l'article 29 du Titre I du RCU et aménager une terrasse en bois au niveau du jardin ;
 - réaliser des travaux structurels dans l'annexe droite ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 12 avril 1910 visant à " construire une annexe dans la propriété " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 janvier 1925 visant à " surélever la maison " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1er juillet 1927 visant à " effectuer des transformations " ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1928 visant à " [effectuer des] transformations " ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 août 1934 visant à " agrandir une annexe " ;

PRÉAMBULE :

7. Considérant que le dossier a été saisi par le fonctionnaire délégué, que le dossier avant sa saisine était toujours considéré comme incomplet par l'administration communale, malgré les demandes répétées de demande d'informations complémentaires envoyées dans les accusés de réception incomplets des 24/02/2021, 11/08/2021, 15/10/2021 ;
8. Considérant que le dernier accusé de réception incomplet demandait encore les compléments suivants : une version électronique des plans, une Proposition PEB, une fiche descriptive des mesures de prévention de l'incendie et ses annexes éventuelles permettant au SIAMU de remettre son avis, des plans de réalisation adaptés comprenant l'emplacement des compteurs, une vérification du dessin du niveau de cave et le dessin des portes pour l'instant non représentées ;
9. Considérant qu'au vu de la lecture des plans de la demande, il n'est toujours pas possible de déterminer les portes d'accès des logements depuis les communs, si l'appartement du 1er étage bénéficie d'une salle de bain, quelles

sont les baies de porte qui sont refermées dans les communs, que les dessins des châssis en plans et coupes de l'annexe ne correspondent pas entre eux, que la porte-fenêtre pour descendre vers l'escalier en colimaçon n'est pas suffisamment large et n'est pas dessinée en plan;

10. Considérant que dans les plans en situation existante, l'appartement du rez-de-chaussée ne possède pas de sanitaires ni de salle de bain, qu'en situation projetée la salle de bain est accessible depuis la cuisine-salle à manger, que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;
11. Considérant le fait que les plans ne sont pas d'une précision et d'une qualité suffisante pour émettre un avis favorable sur le projet ;

REHAUSSE DE L'ANNEXE GAUCHE :

12. Considérant que l'annexe gauche existante est démolie et qu'une nouvelle annexe plus profonde d'un mètre est construite sur 2 niveaux dans les gabarits autorisables prescrits par les réglementations urbanistiques en vigueur ; qu'elle ne nuit pas à l'immeuble voisin de gauche, qu'elle améliore l'habitabilité des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

LUCARNE ARRIÈRE CORNICHE :

13. Considérant que la corniche sous la lucarne a été supprimée en façade arrière et qu'il y a lieu de s'assurer que les eaux de toiture soient reprises dans des descentes d'eau pluviale ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

14. Considérant que les démolitions intérieures, les transformations des baies de fenêtre en façade arrière contribuent à l'amélioration de l'habitabilité des appartements ;

ESCALIER EN COLIMAÇON EXTÉRIEUR

15. Considérant qu'un escalier en colimaçon est construit en façade arrière pour donner accès de l'appartement du 1^{er} étage au jardin en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que cet escalier génère de vues intrusives sur les parcelles voisines ;
16. Considérant de plus que la mise en commun du jardin entre ces deux unités d'habitation distinctes nuit à l'intimité du logement du rez-de-chaussée et qu'il serait préférable d'aménager une terrasse pour le logement du 1^{er} étage sur ce même niveau en augmentant la superficie de la loggia prévue dans le projet ;

CHEMINÉE :

17. Considérant qu'une cheminée est construite en façade arrière pour reprendre l'air vicié d'un poêle à bois installé dans le séjour de l'appartement du 1^{er} étage, qu'elle déroge cependant à l'article 33 du Titre I du RCU, en ce que les conduits doivent monter au minimum de 2 m au-dessus du niveau de la corniche et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

TERRASSE (au 2^{ème} étage gauche):

18. Considérant que l'escalier extérieur menant de la porte-fenêtre à la terrasse au niveau du 2^{ème} étage n'est pas repris dans la vue en plan de ce niveau;
19. Considérant que l'aménagement de la terrasse au 2^{ème} étage améliore l'habitabilité du logement en lui offrant un espace extérieur mais que la terrasse n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues avec la parcelle du n°19 ;
20. Considérant que le garde-corps de la terrasse situé sur le côté gauche est installé au-dessus de l'annexe de l'immeuble voisin (n°19) sur la limite mitoyenne ; qu'il s'agit d'un aménagement non-conforme à l'art. 29 du Titre I du RCU car cette rehausse devrait être réalisée en maçonnerie sur l'épaisseur de la mitoyenneté (min 0,28m);

AVIS DÉFAVORABLE 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

(s) Mme Valérie PIERRE, Présidente ; (s) Mme Clara BADELLA et MM William CHISHOLM et Pierre SERVAIS, membres ; (s) M. Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire

Pour copie conforme :

La Présidente,

Le Secrétaire,

Valérie PIERRE

Guy VAN REEPINGEN