

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier, 167-169**OBJET :** dans un bâtiment d'angle à usage mixte (un commerce et deux logements), construire cinq lucarnes en façades avant et aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de deux à trois unités)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 13/10/2023 au 27/10/2023**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 un bâtiment d'angle à usage mixte (un commerce et deux logements) :
  - construire cinq lucarnes en façades avant,
  - aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de deux à trois unités), en dérogation aux art. 3 (espace privatif de rangement), 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos/poussettes) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 (local vélos/poussettes) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

**PREAMBULE**

2. Vu le permis de bâtir du 8 août 1977 visant à « construire une terrasse fermée sur le trottoir », révoqué le 22 août 2017 ;
3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 11 juin 2019 suite à la demande visant à « dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), aménager 1 logement supplémentaire dans les combles (3 unités au lieu de 2) et construire 5 lucarnes en façades à rue » confirmé en recours le 10 décembre 2021 ;
4. Vu la mise en demeure du 9 juin 2022 portant sur des modifications en façades à rue au niveau du rez-de-chaussée (non-concernées par la présente demande) ;
5. Vu la confirmation du 14 octobre 2022 attestant de l'existence d'un commerce et deux logements ;
6. Considérant que la demande ne concerne que le 3<sup>ème</sup> étage ;

**VOLUME**

7. Considérant que la demande porte sur un bâtiment d'angle (situé entre les avenues Rogier et Dailly) ;
8. Considérant que le bien se situe en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'une attention particulière doit par conséquent être accordée à l'esthétique du bâtiment ;
9. Considérant que le projet vise à construire cinq lucarnes (deux côté Rogier, deux côté Dailly et 1 dans l'angle) ; que, même si elles s'inscrivent dans les gabarits admissibles, leur implantation nuit à l'esthétique du bâtiment et engendre un impact négatif important au regard des caractéristiques du cadre urbain environnant (position de l'immeuble très singulière : pente ascendante et point d'intersection des deux grandes avenues), ce qui n'est pas acceptable ;

**LOGEMENT**

10. Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements, à savoir le maintien des deux logements 1 chambre existants et l'ajout d'un un logement 1 chambre situé entièrement sous combles ;
11. Considérant que la nouvelle chambre présente un déficit en éclairage, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
12. Considérant que l'ouverture du bureau en façade arrière est sur le mitoyen, ce qui contrevient au code civil ;

13. Considérant qu'il subsiste une grande cave au sous-sol de l'immeuble et qu'il serait nécessaire que chaque logement puisse y disposer d'un local de rangement privatif ;
14. Considérant que la demande ne prévoit pas de local commun pour les vélos et poussettes, en dérogation à la réglementation applicable ;
15. Considérant que le logement est peu qualitatif, densifie l'immeuble de manière excessive et qu'il serait préférable d'utiliser le dernier niveau en vue d'améliorer un des logements existants ;

#### CONCLUSION

16. Considérant qu'il s'ensuit que le projet comporte des dérogations importantes et n'améliore pas de manière significative la situation licite du bien (surdensification de l'immeuble) ; que la proposition avait déjà été refusée précédemment et qu'aucun élément nouveau ne vient justifier le fait qu'elle puisse être autorisée dans le cadre de la présente demande ;

#### **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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*