AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue d'Aerschot 166

OBJET :

dans un immeuble à appartements de 3 logements, rénover l'ensemble de l'immeuble en réalisant les travaux suivants :

créer un appartement duplex rez-de-chaussée et sous-sol, étendre le logement du 2ème étage dans les combles, réaliser des travaux structurels intérieur (escalier, baies, ...), réaliser un escalier donnant accès au jardin, isoler les toitures plates et la façade arrière nécessitant la rehausse des acrotères/murs mitoyens, aménager des terrasses au 1er, 2ème et 3ème étages, modifier le volume de la toiture, en façade avant, remplacer les menuiseries extérieures (châssis et porte), ajouter des garde-corps aux 1er et 2ème étages et modifier des baies en façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 31/08/2020 au 14/09/2020

REACTIONS :

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 à appartements de 3 logements), rénover l'ensemble de l'immeuble en réalisant les travaux suivants :
 - créer un appartement duplex rez-de-chaussée et sous-sol et étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles en dérogation au Titre II articles 4 du RRU et au Titre II article 4 du RCU,
 - réaliser des travaux structurels intérieur (escalier, baies, ...),
 - réaliser un escalier donnant accès au jardin, en dérogation au Titre I article 4 et 6 du RRU,
 - isoler les toitures plates et la façade arrière nécessitant la rehausse des acrotères/murs mitoyens en dérogation au Titre I article 4 et 6 du RRU,
 - aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, en dérogation au Titre I article 4 et 6 du RRU,
 - modifier le volume de la toiture, en dérogation au Titre I article 4 et 6 du RRU,
 - en façade avant, remplacer les menuiseries extérieures (châssis et porte), ajouter des garde-corps aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - modifier des baies en façade arrière ;
 - 2) Vu la situation licite du bâtiment confirmée en date du 23/10/2019 par le service de l'urbanisme :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 - rez-de-chaussée, 1er et 2^e étages : 1 logement par niveau ;
 - caves : locaux accessoires aux logements du bâtiment
 - 3) Vu l'autorisation datée du 7 avril 1891 ayant pour objet : " établir une vitrine à la maison " ;
 - 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir daté du 18 février 1936 ayant pour objet « d'ajouter des annexes » ;
 - 5) Considérant que la présente demande concerne le réaménagement complet de cet immeuble de 3 logements ;
- Duplex Sous-sol et rez-de-chaussée**
- 6) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est agrandi par la création d'un duplex reprenant une partie des caves (côté façade arrière) se situant au niveau du jardin ;
 - 7) Considérant qu'un escalier interne est ajouté pour permettre une circulation privative entre ces deux niveaux ;
 - 8) Considérant qu'un escalier extérieur est aménagé pour relier le rez-de-chaussée et le jardin (étage sous-sol) que celui-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car il est implanté au-delà des gabarits autorisables mais qu'il est placé en partie centrale de la parcelle pour éviter les vues sur les parcelles voisines de droite et de gauche ;

9) Considérant que le duplex possède de bonne qualité d'habitabilité

Appartement 1^{er} étage

10) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, que cet aménagement est réalisé au-delà des gabarits autorisables mais que les retraits nécessaires sont prévus et que cet aménagement améliore les qualités d'habitabilité de ce logement ;

Appartement 2^{ème} et 3^{ème} étages

11) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2^{er} étage, que cet aménagement est conforme mais qu'un retrait nécessaire est prévu pour éviter les vues intrusives sur la parcelles de droite et que cet aménagement améliore les qualités d'habitabilité de ce logement ;

12) Considérant qu'une terrasse est également aménagée au 3^{ème} étage mais que cette aménagement déroge au Titre I articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il n'est pas nécessaire aux qualités d'habitabilité de ce duplex ;

13) Considérant que celle-ci génère des vues sur les parcelles voisines de par la hauteur à laquelle celle-ci se situe;

Toiture

14) Considérant que la lucarne proposée en partie arrière au niveau de la toiture n'est pas une lucarne mais une rehausse de la toiture car celle-ci ne répond pas à la définition de la lucarne reprise dans le Règlement Régional d'Urbanisme ;

15) Considérant en effet que celle-ci est située en partie sur la toiture plate du deuxième étage et n'est donc pas située sur un plan incliné de la toiture ;

16) Considérant dès lors qu'il s'agit d'une rehausse de la toiture et que ce volume constitue une dérogation au Titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

17) Considérant qu'en 1925 la toiture d'origine initialement en pente sur l'ensemble de la superficie a déjà fait l'objet d'une rehausse et que cette rehausse supplémentaire est destiné à une chambre qui elle-même présente une dérogation de hauteur et que dès lors il y a lieu de revoir le volume de toiture afin de revoir les qualités spatiales de la chambre ;

18) Considérant que le nouvel escalier donnant accès à la chambre du 3^{ème} étage génère des modifications du châssis situé au 2^{ème} étage en partie droite en façade avant et qu'il y a lieu de le déplacer ;

Façade avant

19) Considérant que des garde-corps sont ajoutés aux 1^{er} et 2^{ème} étages afin de répondre aux normes de sécurité et ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;

20) Considérant qu'une porte est proposée et que celle-ci est en bois et que bien que son modèle soit simple, il ne nuit pas à l'esthétique d'ensemble ;

21) Considérant que le nouveau châssis situé au 2^{ème} étage en partie droite ne possède pas de double division symétrique tels que les autres châssis de la façade, ce qui nuit à l'esthétique de cette façade ;

Locaux communs

22) Considérant que chacun des logements dispose d'une cave ;

23) Considérant que l'immeuble dispose d'un local vélos au sous-sol que l'article n'est pas obligatoire mais que cet aménagement permet tout de même de stocker les vélos utilisés de manière occasionnelle et que de plus le bien se situe dans une zone bien desservie en transport en commun;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir le volume de toiture et le placement de l'escalier donnant accès au 3^{ème} étage ;
- proposer un châssis au 2^{ème} étage en partie droite identique à celui placé en partie gauche, en façade avant ;
- supprimer la terrasse au niveau du 3^{ème} étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 6 du Titre I du RRU (Toiture (hauteur) pour l'escalier donnant accès au jardin et pour les acrotères
- Art. 4 du Titre I du RRU (Profondeur d'une construction mitoyenne) pour l'escalier donnant accès au jardin et pour les acrotères

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*