

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/07/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** avenue Jean Jaurès 21**OBJET :** dans un immeuble de rapport de deux logements, construire une 3^{ème} étage pour étendre le logement supérieur et créer un duplex, aménager une terrasse au 3^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 10/06/2021 au 24/06/2021**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 de rapport de deux logements :
 - construire un 3^{ème} étage en dérogation à l'art. 6, Titre I du RRU pour étendre l'appartement existant et créer un duplex de 2 chambres ;
 - aménager une terrasse en façade arrière au 3^{ème} étage ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 9 mars 2021 visant à "dans un immeuble de bureau, changer l'affectation de l'entièreté de l'immeuble en logement (2 appartements), ajouter une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 1^{er} étage, construire un balcon au 2^{ème} étage et effectuer des travaux structurels intérieurs";
- 3) Considérant que la situation licite de l'immeuble est une affectation de bureau et qu'il sera affecté en 2 logements lorsque le permis d'urbanisme du 9 mars 2021 est mis en œuvre et contrôlé;
- 4) Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural (www.irismonument.be) tout comme l'immeuble voisin de gauche aux n°23 -25 et que la façade est de style Art Déco des années 30 ;
- 5) Considérant que les deux parcelles n°23-25 appartiennent au même propriétaire que les demandeurs de cette présente demande de permis;
- 6) Considérant que le nouvel étage est construit en léger retrait par rapport à l'alignement et qu'il est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme car cet étage dépasse l'immeuble voisin de gauche qui est le plus bas de plus de 3m mais que cette dérogation est autorisable car le nouveau gabarit de l'immeuble reprend les gabarits moyens des immeubles de la rue;
- 7) Considérant que le revêtement du nouvel étage est prévu en bois et que les rives sont en zinc (couleur anthracite) avec des châssis en aluminium et que sa forme atypique par sa toiture à pentes inversées en "V", apporte une architecture contemporaine qui vient dialoguer avec l'architecture existante de style Art Déco ;
- 8) Considérant que la nouvelle toiture est végétalisée (type extensive) ainsi que la partie à l'avant de l'extension au niveau du 3^{ème} étage (côté rue), ce qui améliore les qualités énergétiques et environnementales pour le bâtiment et pour la faune et la flore;
- 9) Considérant que cet étage supplémentaire a une hauteur trop importante et qu'il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond afin de respecter la hiérarchisation des étages ;
- 10) Considérant cependant que le dessin des châssis en façade avant au 3^{ème} étage pourrait plus s'harmoniser avec le rythme des châssis de la façade existante ;
- 11) Considérant que la superficie actuelle de l'appartement concernant la demande est de 69m² et que la chambre principale existante n'a que 11.25m² et que cette demande améliore l'habitabilité de ce logement en l'agrandissant de 33m² en lui offrant une deuxième grande chambre avec salle de bain et dressing et une terrasse ;

- 12) Considérant qu'une terrasse est aménagée en façade arrière avec des vues sur la parcelle de gauche et que cette parcelle appartient au même propriétaire ;
- 13) Considérant que le pare-vue placé au niveau de la terrasse côté gauche n'est pas nécessaire ;
- 14) Considérant au vu de ce qui précède que ce projet améliore un logement existant tout en offrant une architecture de qualité ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le pare vue au niveau de la terrasse du 3^{ème} étage ;
- diminuer la hauteur totale du 3^{ème} étage tout en respectant la hauteur sous plafond réglementaire et reculer davantage (min. 1m.) le volume par rapport au front de bâti ;
- proposer une nouvelle élévation en façade avant afin d'améliorer le dialogue avec la façade de l'immeuble existant ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*