

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain, 696-698

**OBJET :**

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 13 logements), construire deux annexes afin d'agrandir l'appartement du cinquième étage, installer un escalier extérieur, aménager des terrasses et modifier la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 16/12/2021 au 30/12/2021

**REACTIONS :**

2

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques favorables suivantes ont été émises :

– la demande apportera du cachet au bâtiment et de la modernité au quartier ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 13 logements) :
    - construire deux annexes afin d'agrandir l'appartement du cinquième étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et art. 6 (profondeur et hauteur), au RRU et au RCU, titre II, art. 3 (chambre parentale non-conforme) ;
    - installer un escalier extérieur, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et art. 6 (profondeur et hauteur) ;
    - aménager des terrasses, dont une en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et art. 6 (profondeur et hauteur) ;
    - modifier la façade avant, en dérogation au RRU, titre I, art. 5 (façade non conforme) ;
  2. Vu le permis d'urbanisme délivré sous conditions le 1<sup>er</sup> septembre 2015 et visant à « affecter le rez-de-chaussée en un commerce et les étages en logement (15 appartements), construire des balcons, ajouter un escalier et une échelle de secours en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, augmenter le nombre d'emplacements parking en sous-sol (de 7 à 8) et utiliser la zone devant l'immeuble en parking (3 emplacements) et apporter des modifications aux façades dans un immeuble de bureau » (une des conditions étant de ne prévoir qu'un seul logement en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ;
  3. Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 janvier 2018 visant à « supprimer la partie supérieure d'un escalier de secours extérieur et revoir l'aménagement de l'appartement au 5<sup>ème</sup> étage (modification du permis d'urbanisme du 01/09/2015) » ;
  4. Vu le permis d'urbanisme délivré le 17 mars 2020 visant à « mettre en conformité la réalisation d'un escalier de secours extérieure en acier galvanisé en façade arrière » ;
  5. Vu le permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 2020 visant à régulariser le placement de 3 boîtiers de pompes à chaleur sur le toit plat de l'annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage » ;
  6. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir 1 commerce et 13 logements ;
- GENERALITES**
7. Considérant que la répartition de l'immeuble est inchangée (1 commerce et 13 logements) ;
  8. Considérant que le projet ne porte que sur le logement situé au 5<sup>ème</sup> étage ;
- VOLUMES**
9. Considérant que la présente demande vise à agrandir le logement du 5<sup>ème</sup> étage ;
  10. Considérant que les deux nouvelles annexes dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles dépassent les gabarits prescrits en termes de profondeur et de hauteur ;
  11. Considérant qu'il en va de même pour la terrasse aménagée en toiture et pour l'escalier extérieur ;
  12. Considérant qu'il s'agit de dérogations importantes et qu'elles ne sont pas justifiées ;

13. Considérant, en effet, que ce logement de 3 chambres dispose déjà d'un espace séjour/ salle-à-manger suffisamment grand de 42 m<sup>2</sup> ;

#### LOGEMENT

14. Considérant que la chambre parentale présente un léger déficit en superficie (13,68 au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ;

15. Considérant que, pour le reste du logement, celui-ci répond aux normes d'habitabilité ;

16. Considérant cependant qu'une partie de ce logement se trouve dans un volume non-conforme et dont la demande de dérogation ne se justifie pas ;

#### TERRASSES

17. Considérant que la terrasse côté rue au niveau du 5<sup>ème</sup> étage est à présent morcelée par l'ajout des annexes et que cela est regrettable ;

18. Considérant que le logement possède également une terrasse côté façade arrière au 5<sup>ème</sup> étage ;

19. Considérant que l'aménagement de la nouvelle terrasse en toiture nécessite l'ajout d'un escalier extérieur ; que cet escalier déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (profondeur et hauteur) ;

20. Considérant que la terrasse nouvellement proposée s'apparente à un « mirador » avec des vues en promontoire sur les parcelles voisines ; que le logement bénéficie déjà d'espaces extérieurs à l'étage inférieur en partie avant et arrière et que, dès lors, l'installation d'une troisième terrasse n'est pas indispensable ;

#### FACADE AVANT

21. Considérant que la façade avant, telle que proposée, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que son alignement dépasse les corniches des deux immeubles mitoyens ;

22. Considérant que les modifications apportées à la façade avant (rehausse et escalier extérieur) nuisent à l'esthétique de l'immeuble et que les volumes en dents creuses rompent la continuité et le retrait du front bâti de la chaussée ;

23. Considérant dès lors que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

#### **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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*