

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue d'Aerschot, 166

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, modifier le volume de la toiture du bâtiment principal, isoler les toitures plates et la façade arrière nécessitant la rehausse des acrotères/murs mitoyens, réaliser un escalier donnant accès au jardin, aménager des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages, aménager les logements afin de créer un duplex aux sous-sol et rez-de-chaussée, un simplex au 1^{er} étage et un duplex aux 2^{ème} étage et combles, réaliser des travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baies) et modifier l'aspect architectural de la façade avant (châssis, porte d'entrée, création d'une corniche et ajout de garde-corps)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 10/03/2022 au 24/03/2022

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 3 logements :
 - modifier le volume de la toiture du bâtiment principal, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - isoler les toitures plates et la façade arrière, nécessitant la rehausse des acrotères/murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - réaliser un escalier donnant accès au jardin, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - aménager des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - étendre le logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol et celui du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation aux art. 6 (porte d'entrée) et 8 (WC) du Titre II du RRU,
 - réaliser des travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baies),
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant (châssis, porte d'entrée, création d'une corniche et ajout de garde-corps ;
2. Vu l'autorisation du 7 avril 1891 visant à « établir une vitrine à la maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 août 1925 visant à « effectuer des transformations intérieures et surélever d'un étage » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 février 1936 ayant pour objet « ajouter des annexes » ;
5. Vu la confirmation du 23 octobre 2019 attestant de l'existence d'un logement par niveau (soit 3 logements) et de locaux accessoires aux logements du bâtiment au sous-sol et dans les combles ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 15 juin 2021 suite à la demande visant 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, réaliser des travaux structurels intérieurs (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 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, modifier le volume de la toiture, en façade avant, remplacer les menuiseries extérieures

(châssis et porte), ajouter des garde-corps aux 1^{er} et 2^{ème} étages et modifier des baies en façade arrière » ; que ce refus a été décidé en conformité avec l'art. 191 §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) ;

7. Considérant que la présente demande vise à répondre aux remarques émises dans le cadre du refus de permis d'urbanisme, à savoir :
- 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 ;

VOLUME :

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 règlements d'urbanisme en vigueur (implantation au-delà des gabarits admissibles) mais qu'il est placé en partie centrale de la parcelle afin d'éviter toute vue intrusive sur les parcelles voisines ;
9. Considérant également que la terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée présente la même dérogation mais que les retraits nécessaires sont prévus et que cet aménagement améliore les qualités d'habitabilité de ce logement ;
10. Considérant que la lucarne proposée en partie arrière au niveau de la toiture doit être considérée comme une rehausse car elle ne répond pas à la définition de la lucarne reprise dans le RRU ; que, en effet, celle-ci est située en partie sur la toiture plate du 2^{ème} étage et n'est donc pas située dans le plan incliné de la toiture ;
11. Considérant dès lors qu'il s'agit bien d'une rehausse de la toiture et que ce volume constitue une dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
12. Considérant également que le projet vise à rehausser le versant avant et que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (hauteur de la toiture) mais que cette proposition s'aligne de manière cohérente avec le mur acrotère existant et que ce raccord est harmonieux avec les constructions voisines ; que, dès lors, les dérogations en termes de volumétrie peuvent être accordées ;

TERRASSE :

13. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage ; qu'un retrait est prévu pour éviter les vues intrusives sur la parcelle de droite et que cet aménagement améliore les qualités d'habitabilité de ce logement ;

LOGEMENTS

14. Considérant que la demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol (côté façade arrière) se situant au niveau du jardin ;
15. Considérant qu'un escalier interne est ajouté afin de permettre une circulation privative entre ces deux niveaux ;
16. Considérant que le duplex possède de bonnes qualités d'habitabilité ;
17. Considérant que le logement du 2^{ème} étage est étendu dans les combles ; qu'un escalier interne est ajouté afin de permettre une circulation optimale entre ces deux niveaux ;

ESPACES COMMUNS :

18. Considérant que l'immeuble dispose d'un local vélos au sous-sol ; que cette disposition n'est pas obligatoire et que, de plus, le bien se situe dans une zone bien desservie par les transports en commun ;
19. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative mais que, cependant, les caves proposées sont de taille réduite ; qu'il y a lieu de prévoir des caves aux dimensions plus généreuses ;

FACADE :

20. Considérant que des garde-corps (gris anthracite) sont prévus aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
21. Considérant qu'une nouvelle porte en bois est proposée et que, bien que son modèle soit simple, il ne nuit pas à l'esthétique de l'ensemble ;
22. Considérant qu'une corniche en bois est créée lors de la rehausse de toiture et que celle-ci s'accorde avec les caractéristiques architecturales de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- annexer la cave 3 à la cave 1 ; Prévoir, pour chaque logement, des caves ayant des dimensions plus importantes ;
- prévoir des ferronneries métalliques pour le soupirail du sous-sol en façade avant ;
- préciser le matériau prévu pour la rehausse en façade avant dans la légende.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 6 du titre II du RRU (porte d'entrée)
- dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU (WC)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*