

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Ailes 82**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 2 logements, aligner et rehausser la façade arrière gauche, aménager une terrasse au 3^{ème} étage, aménager un logement supplémentaire (3 unités au lieu de 2) et modifier la répartition des logements**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 10/12/2020 au 24/12/2020**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 bâtiment comprenant 2 logements :
 - aligner et rehausser la façade arrière gauche en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (rehausse hors gabarit pour la profondeur et la hauteur) ;
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - aménager un logement supplémentaire (3 unités au lieu de 2) en dérogation au RRU, titre II, art. 10 (éclairage studio non-conforme) et au RCU, titre II, art. 4 et 10 (hauteur cuisine et éclairage du studio insuffisants) ;
 - modifier la répartition des logements (logement aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage devient un duplex) ;
- 2) Vu que cet immeuble de style Néo-Renaissance flamand date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'autorisation du 4 mars 1887 visant à "construire une maison" ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 février 1931 visant à "[construire une] loggia (façade arrière)" ;
- 5) Vu la confirmation du 8 août 2019 attestant de l'existence de deux logements ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements : un studio, un duplex 3 chambres et un appartement 1 chambre avec mezzanine ;
- 7) Considérant que deux des trois unités proposées sont des logements de petite taille (-60m²) ;
- 8) Considérant que l'aménagement du studio au sous-sol ne présente que de faibles qualités d'habitabilité ; que celui-ci ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant car situé principalement sous le niveau du sol et que la cuisine ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,35m au lieu de 2.50m) ;
- 9) Considérant que de plus, l'occupation des communs par un logement diminue les espaces de rangement disponible au sous-sol et les réduit en petits cavettes ;
- 10) Considérant que la modification de la répartition ne tend pas à préserver les éléments de décor et les qualités spatiales d'origine (hauteur sous plafond) et morcelle ces espaces en plus petites pièces (chambres du duplex) ;
- 11) Considérant que l'aménagement d'un logement sous les combles vient densifier l'occupation de cet immeuble ; qu'il serait plus souhaitable de relier ce niveau au 1^{er} étage de manière à créer un logement de plus grande taille et qui dispose d'espaces plus généreux ;
- 12) Considérant que les nouveaux volumes situés sous la corniche en façade arrière s'inscrivent dans les gabarits autorisables et ne nécessitent pas de rehausse des mitoyens ;

- 13) Considérant que ce n'est pas le cas de la partie dépassante en toiture ; que ce volume vient surélever les constructions arrière, déjà importantes ;
- 14) Considérant que de plus, cette rehausse donne accès à une terrasse qui se situe en promontoire et qui favorise des vues intrusives sur l'intérieur d'îlot ;
- 15) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet densifie l'occupation de cet immeuble en proposant principalement des logements de petite taille et de faible qualité et qu'il serait préférable de faire 2 logements duplex plus spacieux (aux sous-sol/rez-de-chaussée et aux 1^{er}/ 2^{ème} étages) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*