

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Oost 15**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial et deux logements aux étages : rehausser la toiture, construire une annexe au 2^{ème} étage, démolir le bâtiment arrière, construire une extension couvrant l'entièreté de la parcelle, aménager des terrasses, changer la répartition du bâtiment, aménager un 3^{ème} logement, effectuer des travaux structurels intérieurs, modifier la façade arrière, modifier esthétiquement la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE : du 24/05/2021 au 07/06/2021**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 à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial et deux logements aux étages:
 - rehausser la toiture,
 - construire une annexe au 2^{ème} étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hauteur et profondeur de construction),
 - démolir le bâtiment arrière et y reconstruire une extension couvrant l'entièreté de la parcelle, en dérogation au RRU, titre I, art. 13 et au RCU, titre I, art. 39 (impermeabilisation totale),
 - aménager des terrasses à l'entresol du 1^{er} étage, aux 1^{er} et 3^{ème} étages, dont les 2 dernières sont en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (profondeur de construction),
 - changer la répartition du bâtiment et aménager un 3^{ème} logement, en dérogation au RRU, titre II, art. 3 (superficie minimale),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies, réalisation d'une dalle...),
 - modifier la façade arrière (agrandissement de baies, ...),
 - mettre en conformité la modification de la façade avant (modification de la couleur de la façade et des châssis) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu la confirmation du 10 février 2017 attestant l'existence d'un commerce et de deux logements ;
- 4) Vu le procès-verbaux du 6 février 2018 portant sur la construction d'un arrière bâtiment, la modification du nombre de logements, la réalisation de travaux structurels par la rehausse du mur mitoyen, la construction d'un mur séparant la cour, la démolition de l'arrière bâtiment, la construction d'annexes au 2^{ème} étage du bâtiment avant, la réalisation de travaux structurels par le remplacement du plancher du rez-de-chaussée et la rehausse du pan de toiture arrière au niveau des combles ;
- 5) Considérant que les modifications apportées au bâtiment dans le projet suppriment les infractions relevées lors des procès-verbaux du 6 février 2018 ;
- 6) Considérant que la rehausse des combles se trouve dans les gabarits acceptables, que la rehausse contribue à créer un logement de qualité et que ce logement densifie modérément l'occupation de l'immeuble ;
- 7) Considérant que l'annexe au deuxième étage est en dérogation au RRU en terme de hauteur et de profondeur ;

- 8) Considérant que cette dérogation est de petite profondeur (environ 40 cm de profondeur par 250 cm de hauteur) ; que ce dépassement ne cause pas de tort aux bâtiments voisins en terme d'ensoleillement ;
- 9) *Considérant que le projet vise à couvrir une cour ouverte entre les bâtiments avant et arrière en dérogation au RRU en ce que l'on n'y maintient pas, en espace de cour et jardin, un espace perméable ;*
- 10) *Considérant cependant que cette cour est de petite taille, imperméable, ne reçoit presque pas de lumière naturelle et est inaccessible par les habitants ;*
- 11) *Considérant qu'en situation projetée, cette cour se trouve remplacée par un appareil de toitures vertes et de terrasses ; que la démolition partielle du bâtiment arrière (abaissé de deux étages) améliore la qualité de l'ensoleillement de la parcelle et des parcelles voisines et bénéficiera à l'intérieur d'ilot ;*
(à l'exclusion de Bruxelles Environnement et BUP – direction Urbanisme Patrimoine Culturel)
- 12) *Considérant que la nouvelle construction déroge à l'art. 4, Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;*
- 13) *Considérant que la végétalisation des toitures, la gestion de l'eau à la parcelle n'est pas suffisante ;*
- 14) *Considérant que la parcelle se trouve en zone prioritaire de verdoisement au PRDD ;*
- 15) *Considérant que la limitation de la construction permettrait de rabaisser davantage les murs mitoyens et d'offrir plus de luminosité à l'intérieur de l'ilot ;*
(Bruxelles Environnement et BUP – direction Urbanisme et Patrimoine Culturel)
- 16) Considérant que des terrasses sont aménagées à l'entresol, aux 1^{er} et 3^{ème} étages, que les deux dernières sont en dérogation :
 - au 1^{er} étage, en dérogation au RRU en terme de profondeur en ce qu'elle occasionne des vues obliques et qu'il s'agira d'y remédier,
 - au 3^{ème} étage, en dérogation au Code civil en terme de retrait latéral en ce qu'elle occasionne des vues obliques ;
- 17) Considérant qu'il s'agira de remédier à cette situation ;
- 18) Considérant que ni la situation légale, ni la situation de fait ne présentent des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;
- 19) Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce et trois logements, distribués de la manière suivante :
 - un commerce et réserve au rez-de-chaussée,
 - un appartement duplex 2 chambres à l'entresol et 1^{er} étage,
 - un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage,
 - un appartement duplex 2 chambres aux 3^{ème} étage et combles ;
- 20) Considérant que cette répartition améliore la spatialité et le confort des logements existants ;
- 21) Considérant qu'il y a suffisamment de caves pour chaque logement ; que la grande cave au sous-sol est subdivisée en plus petites cavettes afin de fournir 1 cave à chaque logement ;
- 22) Considérant que le troisième logement dans les combles ne respecte pas les normes d'habitabilité en ce que la deuxième chambre déroge au RRU en terme de superficies minimales et de hauteur sous plafond ;
- 23) Considérant qu'il faudra y remédier par la suppression de la chambre ;
- 24) Considérant que des modifications structurelles (percements de murs porteurs au rez-de-chaussée et au premier étage, réalisation d'une dalle à l'entresol) sont associées à la nouvelle répartition des logements ; considérant que la configuration du projet, avec ses terrasses en escalier, motive ces modifications structurelles ;
- 25) Considérant que le toit végétal et les terrasses prévues dans le projet apporteront une qualité indéniable à l'intérieur d'ilot que ni la situation légale, ni la situation de fait n'avaient apporté jusqu'alors ;
- 26) Considérant que la façade arrière est caractérisée par l'ouverture et l'élargissement des baies et l'aménagement de terrasses ; que ces modifications auraient un impact positif sur les logements en y apportant ventilation et lumière naturelle ;
- 27) Considérant que la façade avant doit retrouver la teinte de la situation d'origine ou s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments alentours ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- limiter la profondeur de la construction aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (Bruxelles Environnement et BUP – direction Urbanisme et Patrimoine culturel) ;

- rendre conforme ou supprimer la deuxième chambre du duplex dans les combles ;
- respecter pour les terrasses:
 - au 1^{er} étage, la profondeur en opérant un retrait de 60 cm à partir du fond de la terrasse pour éviter les vues droites ;
 - au 3^{ème} étage, le retrait latéral en opérant un retrait de 60 cm à partir des mitoyens pour éviter les vues obliques ;
- retrouver, pour la façade avant la teinte de la situation d'origine ou s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments alentours.

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,*

Antoine REGNAULT de MAULMIN, *Représentant 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,*