

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue du Noyer, 220

OBJET :dans un immeuble de 3 logements, décaisser le jardin, construire une escalier intérieur afin d'étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, étendre l'appartement du 2^{ème} étage dans les combles, modifier les châssis en façade avant**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - au rez-de-jardin : maintenir un local vélos/poussettes, décaisser le jardin, supprimer la citerne, créer un appartement duplex avec le rez-de-chaussée en aménageant une chambre et une salle de bain et en construisant un escalier intérieur,
 - au rez-de-chaussée : étendre le logement au sous-sol afin de créer un logement 2 chambres de 111 m² et mettre en conformité la suppression des cheminées,
 - au 1^{er} étage : maintenir le logement existant de 73 m² et mettre en conformité la suppression des cheminées,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : maintenir le logement existant et l'étendre dans les combles pour créer un logement 3 chambres de 107 m², dont la chambre principale est en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - remplacer tous les châssis en façade avant par des châssis en PVC, sans respect des divisions d'origine (rez-de-chaussée, loggia au 1^{er} étage) et en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU
2. Vu l'autorisation de bâtir du 24 mars 1911 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 31 janvier 1969 visant à « transformer l'immeuble » ;
4. Vu le permis de bâtir prorogé en date du 1^{er} décembre 1987 visant à « agrandir une annexe au rez-de-chaussée » ;
5. Vu le permis d'Urbanisme du 23 février 1999 visant à « construire une annexe et un auvent au rez-de-chaussée » ;
6. Vu que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
7. Vu la confirmation d'affectation du 1^{er} octobre 2020 qui atteste de la présence de 3 logements ;
8. Considérant que, malgré la privatisation d'une partie des caves au profit d'un logement, le local vélo, des caves privatives et un accès aux compteurs sont conservés ;
9. Considérant que la création d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol offre une circulation privative pour le duplex et que cela permet au logement du rez-de-chaussée de s'agrandir en lui offrant une deuxième chambre et une nouvelle salle de bain ;
10. Considérant qu'il est regrettable que les espaces originels de ces logements aient été cloisonnés et que l'on perde la perception de plateau traversant fonctionnant en trois pièces en enfilades ;
11. Considérant que le décaissement du jardin avec suppression de la citerne existante permet de créer une vue droite pour la chambre du sous-sol, ce qui en améliore l'habitabilité, mais qu'il serait idéal de replacer une citerne à un autre endroit sur la parcelle ;
12. Considérant qu'il est déplorable que toutes les cheminées aient été supprimées car elles font partie du petit patrimoine ;

13. Considérant que l'aménagement de l'appartement au 1^{er} étage est en dérogation aux RCU et RRU en matière d'éclairage car la superficie vitrée est de 7,2 m² au lieu des 8m² réglementaires ; toutefois que la dérogation est minime et acceptable ;
14. Considérant que l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage dans les combles agrandit celui-ci mais que la chambre principale n'a pas les 14 m² réglementaires et est donc en dérogation aux RCU et RRU ; que, néanmoins, la dérogation est minime (13,89 m²);
15. Considérant que le changement des châssis en PVC est en dérogation au RCU ils ne respectent ni les divisions d'origine (imposte trop haute pour les châssis au rez-de-chaussée, division tripartite de la loggia changée en bipartite), ni le matériau d'origine (bois), et qu'il y a lieu de faire une proposition permettant de revenir à la situation d'origine ;
16. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
17. Considérant que la gestion intégrée de l'eau à la parcelle permet de limiter ces phénomènes d'inondations ;
18. Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois respectant les profils et les divisions d'origine ;
- placer une nouvelle citerne sur la parcelle ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de l'eau pluviale récoltée sur la nouvelle terrasse vers le jardin pour infiltration.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

Abstention(s) :-

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*