

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Royale-Sainte-Marie 111**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, ajouter 1 logement (passer de 3 à 4), démolir la toiture et rehausser le bâtiment d'un niveau avec toiture, aménager une terrasse sur un toit plat au 3ème, et construire 2 lucarnes en façade avant et arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 22/11/2019 au 06/12/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte  
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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

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

- il est à espérer que la sévérité dont fait preuve la Commune dans la limitation de créer des unités supplémentaires s'appliquera dans ce dossier ;
- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
    - ajouter 1 logement (passer de 3 à 4), en dérogation à l'art.17 du titre II du RRU et à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
    - démolir la toiture et rehausser le bâtiment d'un niveau avec toiture, en dérogation à l'art.5 du titre I du RRU ;
    - aménager une terrasse sur un toit plat au 3ème, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU ;
    - construire 2 lucarnes en façade avant et arrière ;
    - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
    - mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (châssis PVC) ;
  - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 13 décembre 1938 visant à transformer l'immeuble ;
  - 3) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 8 février 1994 visant à abattre 6 arbres dans le jardin de l'immeuble ;
  - 4) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements : 1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambre et 1 duplex 2 chambres ;
  - 5) Considérant que la toiture est démolie, que le bâtiment est rehaussé d'un niveau avec toiture de façon à rendre les combles viables ; que cette rehausse est envisageable du fait qu'elle ne dépasse pas le profil mitoyen le plus haut ;
  - 6) Considérant cependant que la rehausse se fait à l'aide d'une toiture mansardée, en dérogation au Règlement Régional d'urbanisme, et d'une lucarne qui pourraient s'accorder davantage avec la façade moderniste sous corniche ; qu'il y a lieu de revoir cette intervention ;
  - 7) Considérant que la terrasse aménagée au 3ème étage respecte le code civil (1m90 réalisé depuis les deux limites mitoyennes) mais dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond, ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;
  - 8) Considérant également qu'il y aurait lieu d'abaisser la terrasse à hauteur de la corniche du toit plat du 2ème étage ;
  - 9) Considérant que les lucarnes avant et arrière respectent les gabarits autorisables ;
  - 10) Considérant que plusieurs cheminées sont supprimées permettant de libérer davantage d'espace habitable ;

- 11) Considérant que les 4 logements présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 12) Considérant que l'accès au cave depuis le jardin a été modifié ;
- 13) Considérant que la densification de la parcelle doit aller de pair avec la mise à disposition d'espaces communs et d'espaces privatifs ;
- 14) Considérant que le local vélos/poussettes se fait dans le garage commun, qu'il ne s'agit pas de la situation la plus idéale mais qu'il vaut mieux conserver cet espace de rangement plutôt que de le mettre au sous-sol ;
- 15) Considérant que le placement d'un local poubelle au sous-sol se fait au détriment des espaces de rangement et qu'il y a lieu de le supprimer afin d'agrandir les caves privatives ;
- 16) Considérant que l'accès aux compteurs est conservé ;
- 17) Considérant que les châssis d'origine ont été modifiés par des châssis en PVC et qu'il y a lieu de revenir à des châssis métalliques respectant les divisions horizontales d'origine ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- abaisser la terrasse à hauteur de la corniche du toit plat du 2<sup>ème</sup> étage et effectuer un retrait de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage de façon à répondre aux Règlement d'Urbanisme en vigueur (ne pas dépasser le profil de moins profond de plus de 3m) ;
- supprimer le local poubelles au profit de l'agrandissement des caves privatives ;
- revoir l'intervention en façade avant (lucarne + mansarde) afin qu'elle s'intègre davantage avec la façade moderniste sous corniche ;
- en façade avant, revenir à des châssis métalliques respectant les divisions horizontales d'origine.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (local vélos-poussettes)
- dérogation à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes)

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant 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 des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*