

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rogier 176**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant et la couverture totale de la parcelle, rehausser la façade d'un niveau, construire une lucarne en façade arrière et aménager 1 logement supplémentaire (3 unités au lieu de 2)**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 10/12/2019 au 24/12/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements :
 - mettre en conformité :
 - la modification esthétique de la façade avant ;
 - la couverture totale de la parcelle en dérogation au RRU, titre I, art. 13 et au RCU, titre I, art. 39 (imperméabilisation totale) ;
 - rehausser la façade d'un niveau ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - aménager 1 logement supplémentaire (3 unités au lieu de 2) en dérogation au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes) ;
- 2) Vu l'autorisation du 13 décembre 1923 en vue de " transformer le soubassement " ;
- 3) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 4) Vu la confirmation du 24 février 2017 attestant de l'existence de 2 logements ;
- 5) Considérant que la couverture complète de la parcelle réduit la zone de cours et jardins, qui sont des espaces d'aération nécessaires et indispensables afin de maintenir des conditions d'habitabilité suffisantes pour les constructions environnantes ;
- 6) Considérant que l'immeuble est de petite taille (+/- 210m²) et que l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles constitue une densification excessive ; qu'il serait dès lors préférable d'étendre logement du 2^{ème} étage dans les combles afin de favoriser la création d'un grand logement duplex ;
- 7) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible, ce qui déroge à l'art. 17 du titre II du RRU et à l'art. 13 du titre II du RCU ;
- 8) Considérant que la rehausse avant et la lucarne arrière s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
- 9) Considérant que la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des châssis sans le respect des matériaux et du cintrage nuit fortement aux qualités architecturales d'origine de ce bâtiment ; qu'il faut alors revenir à des châssis en bois, de ton naturel ou teinte brune respectant les caractéristiques initiales de la bâtisse ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Véronique FRANCHIOLY, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*