

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Grande rue au Bois 11  
**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité la modification des châssis en façade avant, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur un toit plat au 4<sup>ème</sup> étage, étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles et effectuer des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 30/12/2019 au 13/01/2020

**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 :

- cette terrasse permettrait aux occupants de voir dans le jardin et sur la terrasse du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble voisin (n° 13), moins élevé ;
- si elle est autorisée, il faudra veiller à ce que les dispositifs empêchant les vues intrusives (bacs plantés, garde-corps, ...) ne puissent pas être aisément enlevés ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 4 logements :
  - mettre en conformité la modification des châssis en façade avant au 3<sup>ème</sup> étage ;
  - construire une lucarne en façade arrière en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit) ;
  - aménager une terrasse sur un toit plat au 4<sup>ème</sup> étage en dérogation au RRU titre I art.4 & 6 (hors gabarit) ;
  - étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baie) ;
- 2) Vu que cet immeuble de l'architecte HOLLMAN date de 1908 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtisse du 26 juin 1908 visant à "construire une maison" ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mars 1949 visant à "surélever d'un étage le bâtiment principal et ajouter des annexes et des terrasses" ;
- 5) Vu la confirmation du 5 novembre 2018 attestant de l'existence de 4 logements ;
- 6) Considérant que la demande vise à étendre l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles ; que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 3 chambres ;
- 7) Considérant que les espaces de vie sont localisés sous toiture ; qu'une lucarne est créée pour fournir suffisamment de lumière à cette pièce ;
- 8) Considérant que la lucarne dépasse de plus de 2m le profil de toiture et qu'il y a lieu de la réduire afin de respecter les gabarits autorisables ;
- 9) Considérant qu'une terrasse est aménagée au 4<sup>ème</sup> étage ; que les bacs à fleurs latéraux ne peuvent constituer un dispositif anti-vues suffisant ; que de par sa position dominante, il y a lieu de réduire la surface de celle-ci de telle sorte qu'elle n'engendre plus de vues intrusives sur les parcelles voisines ;
- 10) Considérant que la modification des châssis avant au 3<sup>ème</sup> étage ne correspond pas à la situation d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- faire une lucarne ne dépassant pas les 2m du profil de toiture,
- réduire la surface de la terrasse latéralement de 1.90m et en profondeur de 0.6m,
- installer des châssis au 3ème étage, se rapprochant des caractéristique d'origine.

*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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*