

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Victor Hugo 140**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, effectuer des travaux de démolition, rehausser une partie de la façade arrière, ajouter un logement et revoir leur répartition, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, construire une terrasse au 3^{ème} étage et apporter des modifications à la façade arrière.**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE : -**ENQUETE :** -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Vu la demande initiale introduite le 13 avril 2016 ;
- 2) Vu les avis favorables unanimes de la Commission de concertation du 24 novembre 2016 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 6 décembre 2016 aux conditions suivantes :
 - ne pas aménager de logement indépendant à l'entresol cave et envisager d'y aménager les locaux de rangement communs ;
 - réaliser une lucarne en façade arrière conforme à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - proposer un studio au 3e étage avec son espace de rangement en interne dans la partie supérieure des combles.
- 3) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 29/10/2018, en application de l'article 126/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 4) Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux conditions de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins mais que 4 logements sont toutefois maintenus au sein de l'immeuble ;
- 5) Considérant que le projet se répartit dès lors de la manière suivante :
 - local poussette/vélos et buanderie commune en pièce avant de l'entresol cave et en « espace de rangement et de bureau » en partie arrière destiné à l'usage de son propriétaire (en attente de rachat par le propriétaire du bel étage ou de rachat du bel étage par le propriétaire de l'entresol pour annexer ces deux étages) ;
 - 1 logement 1 chambre au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^{ème} étage (soit 3 logements) ;
 - 1 studio sous combles avec bureau en partie supérieure ;
- 6) Considérant que le projet ainsi modifié ne propose que des « petits » logements (logements 1 chambre et studio), qu'une grande partie de la cave ayant été privatisée, les logements existants ne bénéficient plus d'espace des rangements privatifs en caves nécessaires ;
- 7) Considérant dès lors qu'il serait préférable de maintenir 3 unités de logement au sein de cet immeuble et de proposer un duplex d'au moins 2 chambres comme prévu dans la demande initiale ;
- 8) Considérant également, que conformément à l'avis de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins, il n'est pas souhaitable de faire de l'espace supérieur des combles un local habitable au vu de la dérogation importante engendrée par une hauteur sous plafond insuffisante ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- limiter le nombre de logements à trois dans l'ensemble de l'immeuble ;
- maintenir la partie supérieure des combles en espace de rangement (pièce non habitable) en lieu et place du bureau.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU pour la terrasse au 3^{ème} étage.

Abstention(s) : Néant

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

Alice HOSSE, *Présidente,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction Patrimoine Culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*