

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Général Eisenhower, 149

**OBJET :**

Dans un bâtiment à usage mixte (bureau et logement), mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée et l'installation d'un escalier en colimaçon extérieur, changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau en logement afin de revenir à une maison unifamiliale.

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

## AUTRE :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural

**ENQUETE :**

du 09/09/2021 au 23/09/2021

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La nouvelle propriétaire

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (bureau et logement) :
  - mettre en conformité :
    - l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée,
    - l'installation d'un escalier en colimaçon extérieur, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (profondeur de construction),
  - changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau en logement afin de revenir à une maison unifamiliale ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 novembre 1926 visant à "construire une maison" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 juillet 1937 visant à "transformer l'immeuble" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir 6 juillet 1942 visant à "construire une annexe" ;
6. Vu la confirmation du 19 janvier 2021 attestant de l'existence d'un bureau et d'un logement ;
7. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ;
8. Considérant que le rez-de-chaussée de ce bien était précédemment occupé par une profession libérale ; que la demande vise à affecter l'entièreté du bâtiment en logement en l'aménageant en maison unifamiliale, ce qui signifie un retour à sa fonction originelle ;
9. Considérant que le niveau du jardin se situe en contrebas par rapport au niveau du séjour ; que l'agrandissement de la terrasse au bel-étage permet de bénéficier d'un accès extérieur de plain-pied avec les pièces de vie, ce qui améliore le confort de ce logement ;
10. Considérant que la prolongation de cette terrasse ne présente pas de vues et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne supplémentaire ;
11. Considérant que l'escalier en partie gauche est remplacé par un escalier en colimaçon du côté droit ; qu'il dépasse très légèrement la profondeur des gabarits voisins sans que cela n'occasionne de gêne particulière, rendant la dérogation acceptable ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Abstention :

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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 du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*