

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Colonel Bourg 14**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, rehausser la toiture arrière, aménager une terrasse au 3^{ème} étage (avec rehausses mitoyennes) et effectuer des travaux structurels intérieurs pour le logement duplex supérieur**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 04/06/2020 au 18/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - rehausser la toiture arrière en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage (avec rehausses mitoyennes) en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs pour le logement duplex supérieur ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 octobre 1934 visant à "bâtir une maison" ;
- 3) Vu le refus du permis d'urbanisme du 8 août 2018, visant à " transformer des appartements situés au rez-de-chaussée et au deuxième étage en deux duplex" ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 10 avril 2019, visant à " transformer les appartements des rez-de-chaussée et 2^{ème} étage d'un immeuble de 3 logements, réaliser des travaux structurels intérieurs, mettre en conformité la fermeture en sous-sol sous l'annexe existante et les modifications apportées à la façade avant" ;
- 5) Vu la confirmation du 13 juillet 2018 attestant de l'existence de trois logements ;
- 6) Considérant que le permis d'urbanisme du 10 avril 2019 permet l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles ; que la présente demande vise la modification de ce duplex 2 chambres ;
- 7) Considérant que la principale modification au 2^{ème} étage porte sur l'escalier d'accès vers les combles ;
- 8) Considérant que la partie située en toiture prévoit 2 chambres à coucher, une salle de douche et un dressing ;
- 9) Considérant que le versant arrière de la toiture est rehaussé par un volume sur toute sa largeur ; que cette extension déroge à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en hauteur le gabarit le plus haut ;
- 10) Considérant que cette rehausse donne sur une terrasse aménagée au 3^{ème} étage ; que celle-ci nécessite, elle aussi, une rehausse des mitoyens ;
- 11) Considérant qu'il s'agit d'une rehausse importante ayant des implications sur la parcelle voisine de gauche en terme de volume et d'ensoleillement ; que de plus, la terrasse est en promontoire et a une vue plongeante sur tout l'intérieur d'îlot et que dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
- 12) Considérant néanmoins que la réalisation d'une lucarne arrière limiterait cet impact ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Ne pas prévoir de rehausse de la toiture arrière et envisager la réalisation d'une lucarne conforme ;
- Ne pas rehausser les murs mitoyens longeant la terrasse et la réduire pour la rendre conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines (retrait latéraux de 1,90 m.) ;

Abstention(s) : -

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,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,