

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rogier 223**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment principal (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment secondaire (1 logement), aménager un logement supplémentaire dans les combles du bâtiment principal (3 logements au lieu de 2), démolir un étage pour reconstruire 2 niveaux de plus sur le bâtiment secondaire afin d'y établir une maison unifamiliale, modifier les façades et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 12/06/2020 au 26/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment principal (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment secondaire (1 logement) :
 - aménager un logement supplémentaire dans les combles du bâtiment principal (3 logements au lieu de 2) en dérogation au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes) ;
 - démolir 1 étage pour reconstruire 2 niveaux de plus sur le bâtiment secondaire afin d'y établir une maison unifamiliale ;
 - modifier les façades (3 nouvelles lucarnes, porte d'entrée logements) ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (perçement de baies) ;
- 2) Vu l'autorisation du 5 septembre 1899 visant à "établir des volets roulants et descendre de 30cm les seuils des vitrines de la maison" ;
- 3) Vu l'autorisation du 29 janvier 1907 visant à "placer un couloir vitré et un WC" ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 20 janvier 1967 visant à établir 3 lucarnes ;
- 5) Vu le procès-verbal du 13 juillet 2006 portant sur la modification du nombre de logements autonomes (aménagement de minimum 7 logements en lieu et place de 4 autorisés) ;
- 6) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment principal comprend un commerce et trois studios ;
- 8) Considérant que le perçement de la baie entre le séjour et le coin nuit permet d'avoir un accès interne aux logements des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- 9) Considérant que cet immeuble comporte déjà deux logements de petites tailles et que l'ajout d'une troisième unité ne ferait que densifier l'occupation de cet immeuble ; qu'il serait dès lors préférable d'améliorer le confort des unités existantes en favorisant un grand logement duplex aux 2^{ème} étage et combles ;
- 10) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 11) Considérant que l'absence du local vélos/poussettes à l'usage du bâtiment principal déroge à l'art. 13 du titre II du RCU ;
- 12) Considérant que la demande vise aussi à combler le vide du bâtiment secondaire en démolissant sa partie supérieure et en construisant une surélévation de 2 niveaux (niveau plein + toiture en mansarde) ;
- 13) Considérant que cela permettra la réalisation d'une maison unifamiliale de 3 chambres ;
- 14) Considérant que les lucarnes sont remplacées par des éléments de plus grandes tailles et qu'une des baies sert de porte d'entrée aux logements, séparée de celle destinée au commerce ;

- 15) Considérant que pour respecter la cohérence et l'homogénéité de cette artère située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, il y a lieu de proposer des menuiseries respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, cintrage, ...);
- 16) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois de la notification de la décision;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir 2 logements dans le bâtiment principal et privilégier un logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;
- prévoir des menuiseries (châssis, portes, ...) respectant les principales caractéristiques d'origine (cintrage, matériau bois, ...);
- commencer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et les terminer au plus tard dans les 12 mois de la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation suivante est accordée :

- art. 13 du Titre II du RCU (Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*