

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** venue Rogier 397**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages, construire une lucarne en façade arrière, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 vers 4 unités), aménager une terrasse au 3^{ème} étage, modifier la façade arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 16/09/2020 au 30/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - construire une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol ;
 - aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 vers 4 unités) ;
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - modifier la façade arrière (agrandissement de baies) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies, trémie d'escalier) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1925 visant à "construire une maison" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mars 1933 visant à "construire des annexes" ;
- 4) Vu le refus du permis d'urbanisme du 3 décembre 2019 visant à « dans un immeuble de 3 logements, construire une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages et mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles ainsi que les modifications en façade avant » ;
- 5) Vu la confirmation du 20 novembre 2018 attestant de l'existence de trois logements ;
- 6) Considérant que cette nouvelle demande vise à répondre aux remarques et objections de la précédente Commission de concertation et du Collège des Bourgmestres et Echevins ; que cette nouvelle proposition améliore les qualités d'habitabilité des logements sans nuire aux parcelles voisines ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend quatre logements : deux duplex 1 chambre et deux appartements 2 chambres ;
- 8) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu vers le sous-sol arrière à l'aide d'un nouvel escalier intérieur ;
- 9) Considérant que le nouvel espace bureau aménagé permet au logement duplex inférieur d'accéder à la zone de cour et jardin ;
- 10) Considérant que le reste du sous-sol est aménagé en caves en nombre suffisant par rapport aux logements proposés ; qu'un local vélos et poussettes est aménagé et que les compteurs restent accessibles à tous et en tous temps ;
- 11) Considérant qu'une nouvelle annexe sur deux niveaux aux 1^{er} et 2^{ème} étages vient combler la partie gauche de la façade arrière ;

- 12) Considérant que l'annexe au 2^{ème} étage déroge à l'art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit voisin gauche au n° 399 ;
- 13) Considérant que ce dépassement vient aligner les 2 annexes arrière ; que la surface supplémentaire permet d'aménager 2 chambres avec un accès séparé l'une de l'autre ;
- 14) Considérant que les percements de baies en façade arrière sont élargis, ce qui augmente l'apport en éclairage naturel pour chacun des logements ;
- 15) Considérant que la création d'une lucarne arrière permet d'amener plus de confort et de luminosité au nouveau logement aménagé dans les combles ; que de plus, celle-ci permet d'accéder à la terrasse attenante ;
- 16) Considérant qu'une fenêtre de toit supplémentaire vient compléter et améliorer l'éclairage naturel de la chambre située sous le versant de toiture ;
- 17) Considérant que le remplacement des menuiseries (châssis, porte et corniche) par des modèles en bois, fidèle à la situation d'origine, restitue les caractéristiques esthétiques de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*