AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue des Coteaux 222
OBJET :	dans un immeuble de 2 logements, étendre l'un des 2 logements dans les combles, réaliser une extension en toiture et aménager une terrasse sur le toit plat du dernier étage
SITUATION :	AU PRAS : en zone mixte
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 06/11/2020 au 20/11/2020
REACTIONS :	0

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 2 logements :
 - étendre l'un des 2 logements dans les combles ;
 - réaliser une extension en toiture ;
 - aménager une terrasse sur le toit plat du dernier étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits) ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 14 mai 1886 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée en date du 3 mai 1929 visant à construire une véranda et une annexe ;
- 4) Vu la confirmation du nombre de 2 logements au sein de l'immeuble et dont la répartition est inconnue ;
- 5) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 6) Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en date du 17 juillet 2020 et que celle-ci ne concerne que les étages inférieurs ;
- 7) Considérant que la présente demande ne concerne que les étages supérieurs (R+2 et les combles) ;
- 8) Considérant que l'aménagement du 2^{ème} étage est modifié afin d'obtenir 3 chambres et une salle-de-bain ;
- 9) Considérant qu'une partie du 2^{ème} étage (chambre 1) se trouve sous 2.30m sous plafond sans que cela ne réduise les qualités d'habitabilité de celle-ci et que cette hauteur est dûe à une situation de droit (ancienne cuisine) et ne se trouve dès lors pas en dérogation ;
- 10) Considérant que l'appartement s'étend dans les combles où se trouve le nouvel espace de jour (cuisine et séjour) ;
- 11) Considérant que la rehausse projetée à cet étage entre dans les gabarits autorisables et améliore les qualités d'habitabilité de ce nouvel espace de vie ;
- 12) Considérant de plus que cette rehausse permet un accès vers l'extérieur ;
- 13) Considérant que la nouvelle terrasse projetée est en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU du fait qu'elle dépasse de plus de 3m (en profondeur et en hauteur) l'immeuble voisin le moins profond et le moins haut ;
- 14) Considérant cependant que celle-ci est en retrait d'1m90 par rapport au Code civil, ce qui évite les vues intrusives vers la parcelle voisine (n°224) ;
- 15) Considérant que ce bâtiment se situe proche d'un angle et donc qu'il y a lieu de limiter les vues vers l'intérieur d'ilot ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la profondeur de la terrasse au mur acrotère de gauche ;
- réaliser une toiture végétale sur le restant de la toiture plate ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*