

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Adolphe Lacomblé 90

OBJET :

modifier le permis d'urbanisme du 20/03/2018 visant à "rehausser une maison unifamiliale de 3 niveaux, ajouter 3 logements pour atteindre un nombre total de 4 unités, aménager une terrasse en toiture et modifier l'esthétique de la façade avant" en créant des terrasses privatives, en supprimant la terrasse aménagée en toiture, faire des modifications structurelles, augmenter de 35cm la hauteur du bâtiment et du mur mitoyen et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

situé dans le périmètre de protection d'un bien classé : Immeuble, Avenue de Roodebeek, 59, 61, 103, Classement comme Monument, AG du 25/9/2008

ENQUETE :

du 19/11/2020 au 03/12/2020

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à : modifier le permis d'urbanisme du 20/03/2018 visant à rehausser une maison unifamiliale de 3 niveaux, ajouter 3 logements pour atteindre un nombre total de 4 unités, aménager une terrasse en toiture et modifier l'esthétique de la façade avant" en créant des terrasses privatives, en supprimant la terrasse aménagée en toiture et faire des modifications structurelles, augmenter la rehausse de 25 cm, augmenter la rehausse du mur mitoyen de 35 cm et modifier la façade avant :
 - construire des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages en dérogation au Titre I art 4 du RRU (dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond de gauche) ;
 - au rez-de-chaussée : supprimer un mur porteur au niveau de la cuisine ;
 - modifier l'aspect de la façade avant en proposant un cimentage au niveau de l'immeuble existant et un enduit sur isolant au niveau de la rehausse ;
 - la rehausse du bâtiment est 35 cm supérieur au permis précédent ;
 - la rehausse du mur mitoyen de gauche est 35 cm supérieure au permis précédent ;
- 2) Considérant que la suppression du mur porteur dans cuisine de l'appartement au rez-de-chaussée améliore la fluidité de cet espace;
- 3) Considérant que la rehausse du bâtiment de 35 cm par rapport au permis précédent est autorisable et qu'elle a peu d'incidence sur les immeubles voisins;
- 4) Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche de 35 cm se fait au niveau de la toiture plate de l'immeuble voisin de gauche et qu'elle a aussi peu d'incidence;
- 5) Considérant que la construction des 5 terrasses en façade arrière apporte une source supplémentaire de bruits dans l'angle de cet intérieur d'ilot et crée de nouveau vis-à-vis avec la façade arrière du bâtiment situé 225 av Victor Hugo et qu'il y a lieu de réduire la profondeur de ces terrasses à maximum 1m (aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages) afin de réduire la superficie d'occupation et ainsi réduire les nuisances (bruits, vis-à-vis, ...);
- 6) Considérant que la suppression de la brique en façade avant est une perte du patrimoine dans la partie existante et que la proposition d'un enduit sur isolant pour la rehausse n'est pas une solution durable dans le temps et qu'il y a lieu de maintenir l'usage de la brique comme cela a été accordé lors du précédent permis;
- 7) Considérant que la proportion du couronnement du bâtiment n'est pas assez marquée dans cette nouvelle proposition ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- conserver la brique en façade avant (et ne pas autoriser le cimentage ni l'enduit sur isolant) ;
- proposer un couronnement plus marqué pour la façade avant ;
- réduire la taille des terrasses aux 3ème, 4ème et 5ème étages à maximum 1m de profondeur.

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*