

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

**LIEU :** Avenue de Roodebeek 203  
**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (activité productive), dans le bâtiment arrière, changer l'affectation en 2 logements (total de 3 logements), modifier les façades et effectuer des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 19/11/2020 au 03/12/2020

**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 avant (1 logement) et un bâtiment arrière (activité productive) :
  - dans le bâtiment arrière, changer l'affectation en 2 logements (total de 3 logements) ;
  - modifier les façades ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (démolition murs porteurs, ouverture baies, ...) ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 30 juillet 1965 visant à "démolir et reconstruire une partie du rez-de-chaussée" ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 19 janvier 1993 visant à "la réparation de la façade" ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 17 septembre 2013 visant à "la rehausse d'un bâtiment existant et le changement de son affectation d'activité productive en logement (maison unifamiliale)" ;
- 5) Considérant que la demande vise à transformer une activité productive située en arrière bâtiment en habitation pour 2 logements ;
- 6) Considérant que l'affectation proposée est conforme à cette zone d'habitation ;
- 7) Considérant que l'appartement au rez-de-chaussée comprend 2 chambres tandis que celui du 1<sup>er</sup> étage, 1 chambre ;
- 8) Considérant que les vues sont espacées de plus de 10 mètres entre les façades des deux immeubles ;
- 9) Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
- 10) Considérant que le jardin privatif du logement au 1<sup>er</sup> étage donne sur la chambre principale du rez-de-chaussée, ce qui n'est pas de nature à intimiser son utilisation ;
- 11) Considérant que l'escalier extérieur ainsi que la terrasse en caillebotis apportent des nuisances (passages et vues) pour le logement du rez-de-chaussée ;
- 12) Considérant qu'il serait préférable de dédier l'entièreté de l'intérieur d'îlot à l'aménagement d'un jardin en pleine terre et plantée et par conséquent de supprimer les 2 places de stationnement voitures ;
- 13) Considérant que l'enduit sur isolant recouvrant les façades dénature la typologie de ce bâtiment et qu'il y a lieu de restaurer la brique existante ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer les deux places de stationnement de voitures et revoir l'aménagement de ceux-ci en jardin pleine terre et plantée ;
- supprimer l'escalier et la terrasse extérieurs et réorganiser l'accès au logement du 1<sup>er</sup> étage ;
- ne pas prévoir d'enduit sur isolant et restaurer la brique existante.

*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,*