

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Max Roos 40 - 44**OBJET :** sur une parcelle composée d'un bâtiment à front de rue (4 logements) et d'un bâtiment arrière (activités productives), mettre en conformité la modification de la répartition et du nombre de logements (passant de 4 à 5), l'agrandissement de la terrasse au 3^{ème} étage et la réalisation de deux lucarnes avant, la modification esthétique en façade avant, réaliser un abri pour vélo dans la cour et effectuer des travaux structurels intérieurs.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation
AUTRE : repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932)**ENQUETE :** du 24/03/2021 au 07/04/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée d'un bâtiment à front de rue (4 logements) et d'un bâtiment arrière (activités productives) :
 - mettre en conformité:
 - la modification de la répartition et du nombre de logements (passant de 4 à 5) ;
 - l'agrandissement de la terrasse au troisième étage, en dérogation au RRU, Titre I, art. 6 (hors gabarit en hauteur) ;
 - la réalisation de deux lucarnes avant ;
 - la modification esthétique en façade avant (châssis sans petits bois, porte de garage sectionnelle en pvc, modification des divisions du châssis au rez-de-chaussée, crépi blanc au rez-de-chaussée),
 - réaliser un abri pour vélos dans la cour, en dérogation aux art. 4 et 6, Titre I du RRU ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouvertures de baies au troisième étage) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 juillet 1930 visant à "construire une maison" ;
- 4) Vu la confirmation du 19 juillet 2019 attestant de l'existence de quatre logements et d'une activité productive dans le bâtiment arrière ;
- 5) Considérant que les 5 nouveaux logements se répartissent de la manière suivante :
 - du rez-de-chaussée au 1er étage: un appartement duplex quatre chambres (183,82 m²) ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres (106,35 m²) ;
 - au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres (100,43 m²) ;
 - dans les combles : deux studios (de respectivement 39,37 m² à gauche et 38,76 m² à droite) ;
- 6) Considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage forment une unité de logement et que ce grand logement bénéficie de l'accès à la cour et d'une terrasse ;
- 7) Considérant que les logements sont conformes aux règles d'habitabilité du RRU et du RCU ;
- 8) Considérant que l'extension de la terrasse au troisième étage déroge au RRU en terme de hauteur mais que la dérogation est de faible importance et ne génère pas de vues supplémentaires sur les parcelles voisines ;
- 9) Considérant que la demande vise à aménager deux nouveaux logements de type studio dans les combles ;
- 10) Considérant que la réalisation de lucarnes en façade avant permet de créer une vue droite et d'améliorer l'éclairage naturel des studios et qu'elles s'intègrent à la typologie du bâtiment ;
- 11) Considérant que l'élargissement des baies permet d'avoir une meilleure connexion entre les pièces du studio dans les combles ;

- 12) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 13) Considérant que le projet vise à réaliser un abri pour vélos dans la cour en dérogation au RRU en ce que le volume dépasse en hauteur et en profondeur ;
- 14) Considérant cependant que la réalisation d'un abri pour vélos dans la cour, facilement accessible et que ses dimensions sont en adéquation avec le nombre de logements ;
- 15) Considérant donc que les châssis au rez-de-chaussée gauche ne correspondent pas aux plans d'origine mais que la situation existante s'accorde avec l'immeuble ;
- 16) Considérant que les châssis aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ainsi que la travée centrale ne possèdent plus leurs petits bois au niveau des impostes ; que cette situation est dommageable et qu'il y a lieu de revenir à la situation originelle lors d'un prochain remplacement ;
- 17) Considérant que la porte sectionnelle de garage en pvc ne s'accorde pas avec le style de cette bâtisse et qu'il y lieu proposer une fermeture en harmonie avec les caractéristiques d'origine de la façade avant ;
- 18) Considérant qu'un crépi recouvre la façade avant au rez-de-chaussée avant et que ce revêtement ne correspond pas à la situation autorisée ;
- 19) Considérant que la végétalisation de la toiture du bâtiment arrière constitue une amélioration des qualités végétales et paysagère en intérieur d'îlot ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer un traitement de façade au rez-de-chaussée en harmonie avec les caractéristiques d'origine de la façade avant (remplacer la porte sectionnelle, supprimer le crépi,);
- prévoir des petits bois au niveau des impostes pour les châssis aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ainsi que la travée centrale comme dans la situation originelle de l'édifice.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- 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,*

Antoine REGNAULT de MAULMIN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*