

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Henri Stacquet 27**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'un 4ème logement dans les combles, l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage et la réalisation de travaux structurels intérieurs.**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 26/04/2021 au 10/05/2021**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 immeuble de trois logements, mettre en conformité :
 - un studio situé au troisième étage, en dérogation au Titre II art.3 du RRU (le logement ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement),
 - l'aménagement d'une terrasse, en dérogation au Titre I art.4 et 6 du RRU (dépassement en hauteur et en profondeur), et au code civil,
 - la réalisation d'une lucarne en façade arrière,
 - la réalisation de pare-vues sur les murs mitoyens de chaque côté de la terrasse, en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art. 29 (Murs mitoyens),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (ouverture de plancher) ;
- 2) Vu que cet immeuble date de 1911 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1911 visant à "construire une maison" ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 17 octobre 2017 visant à, "dans un immeuble de rapport de 3 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée à l'entresol, mettre en conformité la construction d'annexes et effectuer des transformations structurelles intérieures" ;
- 5) Vu la confirmation du 19 mai 2020 confirmant l'existence de trois logements (un duplex entre le demi sous-sol et le rez-de-chaussée, un au premier étage et un au deuxième étage) ;
- 6) Considérant que la demande porte principalement sur la mise en conformité d'un nouveau studio au 3e étage de cet immeuble ;
- 7) Considérant l'indication "chambre à la mans." sur les plans du troisième étage (situation de droit de 1911) indique que cette partie était déjà destinée à du logement ;
- 8) Considérant cependant que ce studio déroge au RRU en ce qu'il ne dispose pas de cave privative et qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu au sous-sol ; que les communs ne sont donc pas en capacité d'accueillir un nouveau logement ; et qu'il en résulte une densification excessive du bâtiment ;
- 9) Considérant que la disposition de la salle d'eau et de la cuisine, l'étroitesse du passage vers la terrasse depuis le séjour et la circulation entre le séjour et l'espace nuit, portent atteinte au bon aménagement des lieux ;
- 10) Considérant que le studio dispose d'une terrasse en dérogation au RRU et au RCU en ce que son volume dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables ;
- 11) Considérant que, pour éviter d'occasionner des vues intrusives, la terrasse devrait se situer en retrait de 190 cm par rapport aux murs mitoyens de droite et de gauche (sans réaliser de rehausses des mur mitoyens), et de 60 cm par rapport à la limite de la terrasse ;
- 12) Considérant de plus que des pare-vues sont prévus de part et d'autre de cette terrasse en en dérogation au RCU, en ce qu'ils ne sont pas réalisés en briques ;
- 13) Considérant que la lucarne en façade arrière offre une vue droite, améliore l'éclairage naturel du studio, qu'elle est conforme en terme de gabarit et qu'elle permet un accès aisé vers la terrasse ;
- 14) Considérant cependant que la densité du bâtiment et la distribution du logement ne réunissent pas les conditions nécessaires au bon aménagement des lieux ;

15) Considérant qu'il serait plus opportun d'étendre aux combles le logement du deuxième étage ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*