

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Général Gratry, 17

OBJET :

dans un bâtiment comprenant quatre logements, construire une lucarne en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement du logement sous combles et aménager une terrasse sur une toiture plate au 4ème étage

SITUATION :

AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 11/02/2022 au 25/02/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements :
 - construire une lucarne, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (lucarne non-conforme),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier interne),
 - revoir l'aménagement du logement sous combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (séjour non-conforme),
 - aménager une terrasse sur une toiture plate au 4^{ème} étage en, dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible) ;

Historique permis d'urbanisme :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 21 septembre 1923 visant à « construire une maison » ;
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de quatre logements ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) :
4. Vu l'avis favorable du SIAMU du 4 janvier 2022 (réf. T.2021.1152/1) ;

Généralités :

5. Considérant que le nombre de logement au sein de cet immeuble est inchangé ;
6. Considérant que l'immeuble comprend un duplex 3 chambres et trois studios ;

Démolition / travaux structurels :

7. Considérant que les lucarnes en façade arrière et l'escalier interne, non couverts par un permis d'urbanisme valable, sont supprimés ;
8. Considérant que le projet nécessite l'installation d'un escalier interne ;

Volume :

9. Considérant que la nouvelle lucarne ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables, du fait de sa largeur qui est supérieure au 2/3 de la largeur de la façade ;
10. Considérant que si la demande de dérogation se justifie pour la partie inférieure de la lucarne, il n'en va pas de même pour la partie supérieure ;

Logement :

11. Considérant que le nouveau logement offre de bonnes qualités d'habitabilité mais qu'une partie de celui-ci se trouve dans un volume non-conforme au Titre I du RRU ;
12. Considérant que le séjour présente un léger déficit en éclairage naturel mais que cela ne nuit pas à son habitabilité ;
13. Considérant que le palier du 3^{ème} étage a été privatisé et que, dès lors, le logement fonctionne de manière autonome ;

14. Considérant que la chambre 2 n'est pas qualitative du fait de ces proportions et qu'il est possible d'y remédier en réduisant un peu la superficie de l'autre chambre ;

Terrasse :

15. Considérant qu'une terrasse est aménagée pour le logement sous combles ; qu'elle offre un accès extérieur à ce logement et en améliore donc le confort ;
16. Considérant cependant qu'elle a une position dominante et qu'elle engendre des vues intrusives sur une des propriétés voisines ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Parties communes :

17. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol qui est inchangé ;

Façades :

18. Considérant que le revêtement de la lucarne n'est pas un matériau approprié au langage de toiture ;
19. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la façade avant ;
20. Considérant que des modifications ont été apportées à cette façade (différentes couleurs de châssis, non-respect de la division d'origine) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une lucarne dont la partie supérieure est conforme à l'art. 6 du titre I du RRU et revoir l'aménagement du dernier étage en conséquence ;
- proposer un revêtement pour la lucarne qui soit en adéquation avec le langage de toiture ;
- prévoir pour la terrasse sous combles un retrait de 1,9 m par rapport à l'axe mitoyen gauche.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*