

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Clays 17**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, régulariser la réalisation de travaux structurels intérieurs et des modifications en façades avant et arrière et modifier une véranda**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 10/12/2019 au 24/12/2019**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 : dans un immeuble de 2 logements, régulariser la réalisation de travaux structurels intérieurs et des modifications en façades avant et arrière et modifier une véranda ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 25 mars 1902 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 23 mai 1913 visant à construire une véranda ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1928 visant à construire des annexes ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 24 juillet 1990 visant à étendre une annexe au 2ème étage et effectuer des transformations intérieures aux 1er et 2ème étages ;
- 6) Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la réalisation des travaux qui diffèrent de la situation accordée par le précédent permis ;
- 7) Considérant que le rez-de-chaussée et les étages ont subi des transformations structurelles, qui dans l'ensemble participent à clarifier les espaces, tout en restant dans la configuration de droit ;
- 8) Considérant que 2 chambres sont ajoutées dans les combles ;
- 9) Considérant que la chambre 3 déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas les 9m² minimum requis (8,4m²), mais que pour autant la dérogation est minime ;
- 10) Considérant que la chambre 4 déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que sa hauteur sous plafond n'atteint pas les 2,30m sur au moins la moitié de sa superficie (2m² en lieu et place de 4,5m²) ;
- 11) Considérant que la dérogation est importante et qu'il y a lieu, dès lors, de supprimer la chambre et d'y aménager un autre espace (bureau, salle de jeu, ...) ;
- 12) Considérant que la véranda est démolie pour être reconstruite, en dérogation avec l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur la construction mitoyenne la plus haute (avenue Clays 19), et que le mur mitoyen doit être rehaussé ;
- 13) Considérant toutefois que le nouveau gabarit est à peine plus haut que l'ancien et qu'il ne projettera qu'une petite ombre supplémentaire aux heures du soir sur le voisin de gauche ;
- 14) Considérant que le nouvel espace créé participe au confort du logement et à la simplification de la lecture de la façade arrière, et que dès lors, la demande de dérogation est justifiable ;
- 15) Considérant que les châssis modifiés en façade avant ne perturbent pas l'esthétique générale de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager la chambre 4 en local non habitable.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU Titre I Art. 6 - toiture d'une construction mitoyenne
- RRU Titre II Art. 3 - superficie minimale

Abbreviations : 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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Véronique FRANCHIOLY, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*