

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Guido Gezelle 55
OBJET : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe sur 2 niveaux, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et la modification esthétique de la façade avant, aménager trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4 unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 21/02/2020 au 06/03/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe sur 2 niveaux en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - la modification esthétique de la façade avant (porte et châssis en PVC) ;
 - aménager trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4 unités) ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baie) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mai 1929 en vue de "[construire une] maison" ;
- 3) Considérant que la nouvelle répartition comprend quatre studios ; que cette proposition n'offre aucune mixité de logements pour cette habitation de 210m² ;
- 4) Considérant que l'annexe déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- 5) Considérant que cette extension n'améliore pas les conditions d'habitabilité mais densifie de manière excessive l'occupation de cette maison ;
- 6) Considérant que la terrasse au 1^{er} étage porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins, étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;
- 7) Considérant que des espaces de rangement sont prévus mais que ceux-ci sont de tailles trop réduites pour être considérés comme tels ;
- 8) Considérant de plus que les caves au sous-sol avant obstruent le passage du local vélos/poussettes ;
- 9) Considérant que la modification de la porte d'entrée par un modèle en PVC ne correspond pas à la situation d'origine et qu'il y a lieu de revenir à une porte en bois ;
- 10) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable de le maintenir en logement unifamilial ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*