

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Eugène Plasky 80**OBJET :** dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité la suppression d'un logement pour aménager une maison unifamiliale avec profession libérale accessoire au logement au rez-de-chaussée, mettre en conformité la fermeture au niveau du rez-de-chaussée sous l'annexe existante, l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage, construire une annexe au deuxième étage et revoir l'aménagement du logement**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 25/08/2020 au 08/09/2020**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 bâtiment comprenant deux logements :
 - mettre en conformité :
 - la suppression d'un logement (passer de 2 à 1 logement) pour aménager une maison unifamiliale avec le rez-de-chaussée en profession libérale accessoire au logement ;
 - la fermeture au niveau du rez-de-chaussée sous l'annexe existante en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage ;
 - construire une annexe au deuxième étage en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - revoir l'aménagement du logement ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 10 mars 1911 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la situation de droit du bien à savoir deux logements ;
- 4) Considérant que l'activité libérale occupe le rez-de-chaussée (+/-53 m²) et que le logement unifamilial occupe les étages ;
- 5) Considérant que l'activité de la profession libérale est aménagée en lieu et place du logement du rez-de-chaussée, ce qui est conforme à la prescription 0.12. 2° du PRAS car cette activité est accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
- 6) Considérant que la fermeture au niveau du rez-de-chaussée, sous l'annexe existante est en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) mais qu'elle n'entraîne aucune rehausse de mur mitoyen et qu'elle agrandit la superficie de l'activité de la profession libérale ainsi qu'elle améliore son fonctionnement (création d'une salle d'attente) ;
- 7) Considérant que le premier étage et les combles sont inchangés ;
- 8) Considérant qu'une annexe est prévue au 2^{ème} étage afin d'y installer une salle de bain ;
- 9) Considérant que cette annexe au 2^{ème} étage déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- 10) Considérant que la dérogation est importante et qu'elle densifie encore plus l'angle de cet intérieur d'îlot déjà fortement construit ;
- 11) Considérant de plus la construction de l'annexe du 2^{ème} étage supprime toute vue droite depuis la pièce coté jardin qui était la salle de bain en situation existante, ce qui diminue grandement son confort ;
- 12) Considérant au vu de ce qui précède que la construction de l'annexe au 2^{ème} étage n'est pas autorisable ;

13) Considérant que la terrasse installée en situation de fait au 2^{ème} étage (voir photos) n'a pas été autorisée par un permis d'urbanisme mais qu'elle apporterait peu de nuisances si elle est réduite à une occupation respectant le code civil ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas construire l'annexe au 2ème étage ;
- aménager une terrasse au 2ème étage en respectant le code civil.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) pour le rez-de-chaussée

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*