

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue de Roodebeek 282
OBJET : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), la construction d'une annexe sur 2 étages, les travaux structurels intérieurs, les modifications esthétiques en façade avant, ajouter une terrasse au 2ème étage et aménager la zone de recul

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 31/08/2020 au 14/09/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (une chambre non-conforme) ;
 - la construction d'une annexe sur 2 étages, en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art.6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - les travaux structurels intérieurs ;
 - les modifications esthétiques en façade avant ;
 - ajouter une terrasse au 2ème étage ;
 - aménager la zone de recul, en dérogation à l'art.11 du titre I du RRU ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 26 janvier 1934 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 13 novembre 1942 visant à transformer l'immeuble ;
- 4) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 logement 1 chambre au rez-de-chaussée et 1 logement 3 chambres aux étages ;
- 5) Considérant que la superficie de l'immeuble avec l'ajout d'une annexe sur 2 étages est de +/- 225m² ;
- 6) Considérant que la situation existante de droit présente une superficie insuffisante pour diviser l'immeuble en deux unités ;
- 7) Considérant qu'une annexe sur 2 étages a été ajoutée sans autorisation préalable ;
- 8) Considérant que la profondeur et la hauteur de l'annexe sur 2 étages dérogent aux Règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elles dépassent de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut (n°284) ;
- 9) Considérant que l'aménagement de la cuisine est très étriqué et qu'un accès vers la salle de bain depuis la cuisine ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- 10) Considérant que la pièce centrale du logement du rez-de-chaussée présente un déficit en éclairage naturel, ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 11) Considérant qu'une terrasse est aménagée au 2^{ème} étage pour le logement des étages supérieurs et que celle-ci respecte les gabarits autorisables ;
- 12) Considérant cependant que la rehausse des murs mitoyens ne respecte pas le code civil du fait qu'ils ne sont pas réalisés en briques et qu'il y a lieu de remédier aux vues obliques en prévoyant une barrière végétale de 60cm de chaque côté des limites mitoyennes, ainsi qu'un retrait de 60cm en profondeur afin d'éviter les vues directes vers le jardin ;
- 13) Considérant qu'une trémie d'escalier a été ajoutée au dernier étage afin d'accéder à l'étage supérieur, transformé en bureau ;
- 14) Considérant que le garde-corps du balcon en façade avant est modifié et s'intègre correctement dans l'ensemble de la façade ;

- 15) Considérant que la zone de recul a été totalement recouverte afin d'y mettre une voiture et un abri pour vélo et qu'il y a lieu d'y remédier en respectant l'art.11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, c'est à dire, revenir à une zone de pleine-terre et plantée ;
- 16) Considérant, au vu de ce qui précède, que la division en 2 logements ne se prête pas dans cet immeuble et qu'il y a lieu de revenir à la situation de maison unifamiliale ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*