

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Compagnons 22**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une annexe contre le mitoyen gauche pour relier le bâtiment principal au bâtiment secondaire en fond de parcelle**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 07/09/2020 au 21/09/2020**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 3 logements, construire une annexe contre le mitoyen gauche pour relier le bâtiment principal au bâtiment secondaire en fond de parcelle en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) et au RCU titre II, art. 4 (hauteur local habitable) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 mai 1930 en vue de « construire une maison » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 27 février 2018 visant à « au rez-de-chaussée en façade arrière mettre en conformité une véranda » ;
- 4) Vu la confirmation du 9 mars 2017 attestant de l'existence de trois logements ;
- 5) Considérant que la demande vise à étendre un studio en le reliant au corps de bâtisse en fond de parcelle afin d'en faire un logement une chambre ;
- 6) Considérant qu'un volume de liaison est créé le long du mitoyen gauche et qu'il permet d'accéder à une suite parentale ;
- 7) Considérant que cette annexe au rez-de-chaussée est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- 8) Considérant toutefois que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas le profil des murs mitoyens existants et ne nuit pas à l'ensoleillement ou la jouissance des parcelles voisines, qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
- 9) Considérant que la création de cette extension permet toujours de maintenir une surface importante du jardin et que l'imperméabilisation supplémentaire est compensée par la végétalisation de la toiture plate de l'annexe ;
- 10) Considérant que la chambre arrière ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,45m) ; que ce déficit est minime et que par conséquent, n'affecte pas les conditions d'habitabilité ;
- 11) Considérant que la liaison du plafond au droit de la salle-à-manger ne dispose, elle que de 2,10m ; néanmoins que cette dérogation est acceptable ;
- 12) Considérant que l'arrière-bâtiment comporte une chambre et une salle de bain, ce qui rend obsolète la salle de bain au rez-de-chaussée du bâtiment principal et dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur du logement en conséquence ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Revoir l'aménagement intérieur du logement pour le rendre fonctionnel ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 4 du titre II du RCU – Hauteur sous plafond locaux habitables

Abstention : -

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, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*