

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Albert Giraud 101**OBJET :** diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et abattre un arbre à haute-tige**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 16/09/2020 au 30/09/2020**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

L'architecte

Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- La nouvelle annexe dépassera l'immeuble voisin de droite tant en hauteur (plus de 2 m. par rapport au mur de clôture existant) qu'en profondeur (dépassement de la façade arrière de 4,10 m.) ; elle déroge aux prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux règles du bon aménagement des lieux ;
- Le nouveau volume portera atteinte à la jouissance de la propriété voisine de droite en termes d'ensoleillement, d'éclairage naturel, de vues sur l'intérieur d'îlot, d'esthétique et d'utilisation de la cour au sous-sol, de la terrasse au rez-de-chaussée et du jardin ;
- L'immeuble voisin de droite est déjà l'immeuble le moins profond vis-à-vis des immeubles voisins contigus et ce projet le renfermera davantage ;

- 1) Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 appartements de 1 chambre chacun, à étendre l'annexe existante au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, à prolonger l'annexe existante au 1^{er} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU et à abattre un arbre à haute-tige ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 14 juin 1912 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 14 avril 2010 visant à abattre un arbre à haute-tige dans la zone de cour et jardin, accordé à la condition de replanter un arbre de grand développement ;
- 4) Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée existante est prolongée sur toute la largeur de la parcelle en venant s'appuyer sur le mur mitoyen de droite, et que celle-ci déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur du mitoyen le plus profond ;
- 5) Considérant que l'annexe du 1^{er} étage déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le mitoyen le plus profond et le plus haut ;
- 6) Considérant que l'orientation sud-est de la façade arrière implique une ombre portée importante durant toute la première partie de la journée sur la propriété voisine de droite ;
- 7) Considérant que les 3 logements projetés sont uniquement des appartements de 1 chambre ;
- 8) Considérant que l'arbre à abattre est un érable sycomore atteint selon le rapport phytosanitaire d'une annellation du tronc qui implique son dépérissement ;
- 9) Considérant de plus que celui-ci est à 25cm du mur mitoyen ;
- 10) Considérant dès lors que son abattage serait acceptable à condition de proposer la replantation d'un arbre de grand développement dans le jardin, à distance légale des murs mitoyens ;
- 11) Considérant que la façade avant est inchangée ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Eric DE LEEUW, Président,

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*