

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Gratry 47**OBJET :** dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et construire une annexe au premier étage**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : Le bien est inscrit à l'inventaire

ENQUETE : du 04/01/2021 au 18/01/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et titre I, article 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) ;
 - construire une annexe au premier étage en dérogation au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et titre I, article 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 visant à « construire une maison » ;
- 3) Considérant que la situation licite est de 1 logement ;
- 4) Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, que cette reconstruction n'est pas plus profonde que l'ancienne construction mais qu'elle s'étend cependant sur toute la largeur de la parcelle ;
- 5) Considérant que la construction de cette nouvelle annexe est contraire au règlement en vigueur, en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qu'elle est également en dérogation au niveau de la hauteur, le nouveau volume se situant au-delà des gabarits prescrits ;
- 6) Considérant cependant qu'il n'y a pas de rehausse de mitoyen, que l'on constate que cette nouvelle construction ne porte pas préjudice aux immeubles voisins et qu'elle améliore les qualités spatiales du rez-de-chaussée ;
- 7) Considérant que la demande vise également à construire une annexe au premier étage ;
- 8) Considérant que cette annexe déroge aux gabarits prescrits par le règlement en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3,00 m la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond, et qu'elle est également en dérogation au niveau de la hauteur, la construction de cette annexe se situant au-delà des gabarits prescrits ;
- 9) Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable puisqu'elle ne porte pas préjudice aux immeubles voisins, et qu'elle a un recul de plus de 3.00 m par rapport à l'immeuble de la parcelle voisine du numéro 45 ;
- 10) Considérant de plus que cette annexe permet d'améliorer le confort de la maison en proposant 3 salles de bain, des espaces de rangement et un bureau pour cette maison de 4 chambres ;
- 11) Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et de l'annexe du 1^{er} étage donnent directement sur les murs mitoyens et qu'il y lieu de prévoir une partie constructible en maçonnerie de part et d'autre de la baie le long du mitoyen ;
- 12) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet ;
- 13) Considérant que le projet prévoit la verdurisation des annexes et qu'il serait favorable d'intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une infiltration de l'eau dans le jardin ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une partie constructible en maçonnerie de part et d'autre de la baie le long du mitoyen ;
- intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une infiltration de l'eau dans le jardin.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*