

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Dyck, 37**OBJET :** dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 04/01/2022 au 18/01/2022**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 une maison unifamiliale :
  - construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur supérieure à 3 m et hauteur de construction),
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies) ;
2. Vu le permis de bâtir du 10 août 1962 visant à « construire des lucarnes en façades principale et postérieure et aménager les combles » ;
3. Vu la confirmation du 23 décembre 2020 attestant de l'existence d'un logement ;
4. Considérant qu'une baie est créée entre le séjour et l'espace salle-à-manger/cuisine ; que cela permet une meilleure ouverture et connexion entre les pièces de vies ;
5. Considérant qu'une extension est proposée au rez-de-chaussée arrière de cette bâtisse ; que celle-ci déroge au RRU en termes de hauteur par rapport aux gabarits mitoyens et qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur le voisin de droite (n° 39) ;
6. Considérant que le profil mitoyen avec le n° 39 ne peut être pris en considération étant donné le fait que des travaux y ont été effectués sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
7. Considérant que les niveaux ne sont composés que de deux pièces en enfilade et que les pièces de séjour ne sont pas connectées avec le jardin ; que cette extension permet de bénéficier d'un espace ouvert sur le jardin, ce qui améliore le confort de ce logement ;
8. Considérant que, de plus, 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 ; que, en ce sens, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant que, dans la continuité de cette annexe, une terrasse est également installée ; que celle-ci est de taille réduite et qu'il reste suffisamment de pleine terre dans le jardin ;
10. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
11. Considérant qu'il faut privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- tendre vers la déconnexion totale des eaux pluviales au réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop-plein dans les zones végétales du projet ;
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'annexe (gravier roulé, toiture végétale, finition claire, ...).

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 d'une construction mitoyenne)

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*