

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEURS :**

LIEU :	Boulevard Lambermont, 126
OBJET :	dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur deux étages en façade arrière
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
AUTRE(S) :	-
ENQUETE :	du 11/02/2022 au 25/02/2022
REACTIONS :	0

La Commission entend :

Les demandeurs
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 sur deux étages en façade arrière, en dérogation aux articles 4, 6 et 13 (profondeur, hauteur et perméabilité) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 mars 1949 visant à « construire un immeuble » ;
3. Considérant que l'annexe créée au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'étendre les pièces de vie vers le jardin ;
4. Considérant qu'aucune modification n'est apportée au 1^{er} étage, si ce n'est l'ajout d'une fenêtre dans l'annexe de la salle de bain sans créer de nuisances particulières ;
5. Considérant qu'une annexe est ajoutée au 2^{ème} étage arrière droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
6. Considérant que, bien que la dérogation soit minime, il y a lieu de prendre en considération la situation particulière de la parcelle qui se trouve dans un angle aigu de l'îlot, formé par le boulevard Lambermont et l'avenue Eugène Demolder ;
7. Considérant, tenant compte de cette situation, que l'ajout d'un volume vient renforcer la situation enclavée de la parcelle directement mitoyenne dans l'angle, à savoir celle sise avenue Eugène Demolder n° 71 et 73 ;
8. Considérant que les angles d'îlot doivent garantir la respiration des logements qui y sont situés et que, dès lors, il y a lieu de ne pas construire d'annexe au 2^{ème} étage arrière droit ;
9. Considérant que le grenier est doté de nouvelles fenêtres de toit et qu'il est aménagé en salle de jeu ;
10. Considérant que la nouvelle annexe du rez-de-chaussée vient supprimer une partie du jardin existant qui, en plus d'être déjà relativement réduit, déroge à l'art. 13 du titre I du RRU en ce qu'il présente une surface imperméable de 90% ;
11. Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre perméable, en pleine terre et plantée au moins la moitié de la superficie du jardin ;
12. Considérant l'existence d'une citerne d'eau de pluie dans le jardin, actuellement inutilisée, il serait préférable prévoir sa remise en service dans la mesure du possible ;
13. Considérant que la façade à rue est inchangée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas construire d'annexe au 2^{ème} étage arrière droit ;
- rendre perméable, en pleine terre et plantée au moins la moitié de la superficie du jardin.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*