

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Princesse Elisabeth 082**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe et la modification de l'aménagement du logement au rez-de-chaussée surélevé zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) :

ENQUETE : du 04/06/2020 au 18/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - la modification de l'aménagement du logement au rez-de-chaussée surélevé en dérogation au RRU, titre II, art. 8 & 10 (cuisine et WC non-conforme) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1928 en vue d'effectuer des "transformations" ;
- 3) Vu l'autorisation du 28 août 1975 en vue d'aménager un garage au rez-de-chaussée ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 12 août 2016 visant à « dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une annexe au 2ième étage en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du 2ième étage dans les combles et revoir son aménagement » ;
- 5) Vu la confirmation du 22 octobre 2015 attestant de l'existence de trois logements ;
- 6) Considérant que la demande ne porte que sur le logement au rez-de-chaussée de cet immeuble ;
- 7) Considérant que selon le parcellaire de la Commune, l'annexe en partie gauche, dans le prolongement du salon est un volume licite et qu'il abrite la cuisine ; que ce volume est complété par deux auvents à droite et dans sa prolongation ;
- 8) Considérant que l'objet de la demande porte sur la fermeture de ces auvents pour en faire des espaces habitables (extension de la cuisine et salle-de-bains) ;
- 9) Considérant que cette extension déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur le gabarit le moins profond (voisin de droite au n°80) ;
- 10) Considérant que cette succession de pièces en enfilade plonge les pièces centrales dans l'obscurité ; que ce phénomène est accentué du fait que l'annexe est à moitié enterrée en raison de la pente de terrain au niveau du jardin, plus haute que le niveau à rue ;
- 11) Considérant que le WC donne directement sur la cuisine (absence de sas) et que la salle-de-bains abritant celui-ci est fort éloignée de la chambre ;
- 12) Considérant que l'accès à la cave depuis le jardin n'est pas nécessaire et qu'il prive la parcelle d'une surface habitable ;
- 13) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la proposition tel que présentée n'est pas qualitative et n'améliore pas les conditions d'habitabilité de ce logement ;
- 14) Considérant que la situation de droit présentée sur les plans de la demande ne correspond pas à la situation légale en ce qui concerne la façade avant ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant 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 des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*