

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Albert Giraud 110**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, la réalisation de travaux structurels et le remplacement de deux balcons en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 10/06/2020 au 24/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité :
 - la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol en dérogation au RRU et au RCU titre II art.10 (une chambre non-conforme) et au RRU titre II art.8 (un WC sans sas) ;
 - la réalisation de travaux structurels (nouvel escalier interne) ;
 - le remplacement de deux balcons en façade arrière ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 13 juin 1913 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la confirmation du 10 mai 2019 attestant de l'existence de 4 logements (1 logement par étage) ;
- 4) Vu la demande de permis introduit le 10 juillet 2019 visant à dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité la transformation du grenier en un 5^{ème} logement une chambre (au 4ème étage) et de la construction d'une annexe sur deux étage avec rehausse du mur mitoyen de gauche ;
- 5) Considérant que le nombre de logements est inchangé ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex et trois appartements ;
- 7) Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée est étendu dans une partie du sous-sol pour y aménager des locaux non habitables ;
- 8) Considérant que la véranda construite au niveau du rez-de-chaussée ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle ne nécessite aucune rehausse de mur mitoyen ;
- 9) Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;
- 10) Considérant néanmoins qu'il faudrait revoir la composition de la toiture car le matériau proposé (polycarbonate) n'est pas pérenne et qu'il n'est pas suffisamment performant (isolant) ;
- 11) Considérant que le nouvel escalier interne est installé dans cette véranda ;
- 12) Considérant que la petite chambre présente un important déficit en éclairage (1,1 au lieu de 1,8m²) qui nuit à son habitabilité et que dès lors il y a lieu d'y remédier ;
- 13) Considérant que le wc du rez-de-chaussée est non conforme à l'art.8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car aucun sas n'est aménagé entre le wc et la cuisine ;
- 14) Considérant qu'un second wc offrant plus de privatisé est aménagé au sous-sol et qu'il y a lieu de supprimer celui du rez-de-chaussée ;
- 15) Considérant que le duplex ainsi rénové offre de meilleures qualités d'habitabilité ;
- 16) Considérant que la présente demande porte également sur le remplacement des balcons en façade arrière ;
- 17) Considérant que les nouveaux balcons (aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) sont conformes au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'ils génèrent des vues intrusives sur la parcelle voisine ;
- 18) Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé ;
- 19) Considérant que le plan de cet étage est lacunaire en ce qui concerne la localisation des compteurs de gaz et que cela constitue une dérogation à l'art.8 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;

- 20) Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage ;
21) Considérant que la présente demande ne porte pas sur la façade avant mais que la porte d'entrée a été modifiée et qu'elle devra faire l'objet d'une demande spécifique ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le WC du rez-de-chaussée,
- proposer une fenêtre plus grande pour la chambre en façade arrière afin d'en améliorer son éclairage,
- prévoir une toiture en verre pour la véranda,
- proposer un local pour les compteurs gaz qui respecte les impositions du service SIAMU, revoir l'aménagement du sous-sol en conséquence tout en maintenant 4 caves privatives,
- proposer des balcons qui n'engendrent plus de vues intrusives ou fournir une servitude de vue actée devant notaire.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*