

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue Docteur Elie Lambotte 194
OBJET :	dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur trois niveaux en façade arrière et un escalier extérieur
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 10/06/2020 au 24/06/2020
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 sur trois niveaux en façade arrière et un escalier extérieur (construction en dérogation au Titre I art. 4 du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- 2) Considérant que la nouvelle annexe s'aligne à l'annexe existante du voisin de gauche (n°192) mais qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond de droite (n°196) et que donc cette construction est en dérogation au Titre I art 4 du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la dérogation est minime (72cm) et qu'elle se fait en retrait de 2m de ce mitoyen ;
- 3) Considérant que cette annexe sur trois étages améliore fortement le confort de cette petite maison unifamiliale en lui offrant une 5^{ème} chambre, une cuisine et une salle de bain ;
- 4) Considérant que la mise en œuvre d'une finitions végétale ou claire pour la toiture de la nouvelle annexe, diminuerait le risque de sensation d'ilot de chaleur ;
- 5) Considérant que la construction de l'escalier extérieur menant de la cuisine au jardin est en dérogation au Titre I art 4 du Règlement Régional d'Urbanisme car elle dépasse le voisin le plus profond mais que l'escalier est prévu en retrait de 1.90m du voisin de gauche ce qui n'entraîne donc pas de vues droites sur la propriété voisine.
- 6) Considérant de plus que cet escalier extérieur améliore le fonctionnement et donc aussi le confort de la maison en offrant cette liaison directe entre le niveau occupé par les pièces de vie et la cuisine et le niveau du jardin ;
- 7) Considérant qu'il y a une deuxième cuisine présente au sous-sol, ce qui n'est pas nécessaire pour le fonctionnement de cette maison unifamiliale, et qu'il y a lieu de supprimer celle-ci afin que le sous-sol ne devienne pas un petit logement fonctionnant indépendamment ;
- 8) Considérant que d'après les photos du dossier, bien que non soumis à cette présente demande qui ne reprend pas l'élévation en façade avant, la corniche en façade avant semble être en PVC et qu'il y a lieu de revenir à une corniche d'origine (voir plans archives) ;
- 9) Considérant de plus, bien que aussi non soumis à la demande, la division des châssis au rez-de-chaussée en façade avant ne respecte pas la division tripartite d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remettre la corniche en état (enlever le bardage pvc et restaurer la corniche existante en bois);
- supprimer la cuisine au sous-sol afin de conserver une seule structure de logement.

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*