

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Général Eisenhower 43**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité l'extension de l'annexe gauche, construire une annexe triangulaire au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 1^{er} étage et étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 07/09/2020 au 21/09/2020**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 un bâtiment comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité l'extension de l'annexe gauche en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - construire une annexe triangulaire au rez-de-chaussée ;
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
 - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol en dérogation au RCU, titre II, art. 3, 4 et 10 (espace de stockage, hauteur sous-plafond et éclairage naturel non-conformes) ;
- 2) Considérant que l'annexe en partie gauche 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 de droite ;
- 3) Considérant toutefois que ce volume ne dépasse pas le mitoyen le plus profond et ne nuit pas à l'ensoleillement ou la jouissance des parcelles voisines, qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
- 4) Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex deux chambres ;
- 5) Considérant qu'il ne reste plus suffisamment de caves pour chaque logement, ce qui déroge à l'art. 3 du Titre II du RCU ;
- 6) Considérant que les deux chambres sont situées au niveau du sous-sol ; que leurs seules sources en éclairage naturel proviennent de la petite courette arrière ; que cet apport est insuffisant, ce qui constitue une dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU ;
- 7) Considérant que de plus, l'aménagement de la grande chambre prive la partie nuit de tout apport en lumière car celui-ci se trouve derrière l'espace bureau, la plongeant davantage dans l'obscurité et que cela ne participe pas au bon aménagement des lieux ;
- 8) Considérant que la construction de l'annexe triangulaire accentue encore plus ce phénomène, et ce malgré la création d'un puit de lumière ;
- 9) Considérant que le balcon au 1^{er} étage devient suite à cette annexe, une terrasse triangulaire, que la forme induite par celle-ci propose des vues plus importantes sur la parcelle voisine de gauche ;
- 10) Considérant qu'une partie du garage est lui aussi dédié au logement, ce qui en réduit l'espace utile ; que la profondeur restante n'est pas suffisante pour une utilisation aisée de celui-ci et qu'il y a lieu d'envisager son intégration dans les surfaces du logement ;
- 11) Considérant qu'il y a lieu d'envisager le réaménagement du logement en vue d'améliorer son habitabilité ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,

Joffrey ROZZONELLI, Représentant de la Commune,

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

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,