

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue François Bossaerts 120  
**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une annexe à double hauteur au 1er étage droit, aménager une terrasse et rehausser le mitoyen au 1er étage droit, étendre le logement du 1er étage dans les entresols arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 01/10/2020 au 15/10/2020

**REACTIONS :** 1

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- une rehausse éventuelle du mur mitoyen provoquera une perte de lumière chez le voisin et bouchera en partie l'horizon ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
    - construire une annexe à double hauteur au 1<sup>er</sup> étage droit en dérogation au RRU, titre I, art.4 (hors gabarit) ;
    - aménager une terrasse et rehausser le mitoyen au 1<sup>er</sup> étage droit en dérogation au RRU, titre I, art.4 (hors gabarit) ;
    - étendre le logement du 1<sup>er</sup> étage dans les entresols arrière en dérogation au RCU, titre II, art.3 (chambre non-conforme) ;
    - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier et passerelle intérieure) ;
  - 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 18 mai 1909 visant à "construire une maison" ;
  - 3) Vu le permis de bâtir du 23 août 1977 visant à "ajouter une annexe au rez-de-chaussée" ;
  - 4) Vu le permis d'urbanisme du 7 mai 2019 visant à "dans un immeuble de trois logements, placer un escalier intérieur au premier étage, modifier un lanterneau, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse et rehausser un mur mitoyen" (non réalisé) ;
  - 5) Vu la confirmation du 27 juin 2019 attestant de l'existence de trois logements ;
  - 6) Considérant que la demande vise à transformer un studio et à l'étendre à l'entresol inférieur et supérieur du 1<sup>er</sup> étage ; que cela permettra la réalisation d'un appartement 1 chambre ;
  - 7) Considérant que la partie inférieure de l'entresol accueille une salle de bains plus spacieuse tandis que la partie supérieure, elle abrite la chambre ;
  - 8) Considérant que cette chambre présente un déficit de surface (11,46 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) mais qui est compensé par un espace de séjour plus important ;
  - 9) Considérant qu'une extension est créée en partie droite afin d'installer un escalier intérieur, que celui-ci permet d'accéder à la chambre directement depuis le logement sans passer par les communs ;
  - 10) Considérant que cette annexe dépasse de plus de 3m en profondeur le gabarit mitoyen au n°122, ce qui déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - 11) Considérant néanmoins que son impact est limité de par son orientation N-O ; que celle-ci permettra l'aménagement d'un appartement plus spacieux et de plain-pied ;

- 12) Considérant qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement de cette annexe ; que celle-ci constitue un espace extérieur à ce logement mais qu'il y a lieu de limiter sa profondeur afin de réduire son impact sur les parcelles voisines ;
- 13) Considérant que la rehausse projetée ne repose pas sur un mur en maçonnerie et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- limiter la profondeur de la terrasse en réalisant un retrait de 60 cm depuis le mur acrotère (ne pas faire le retour de celui-ci) ;
- réaliser un mur mitoyen en maçonnerie (annexe et terrasse) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 3 du titre II du RCU- Normes minimales de superficie

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*