

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Coteaux 222**OBJET :** dans un immeuble comprenant 2 logements, mettre en conformité une annexe de 9m² au rez-de-chaussée, créer un duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage et y apporter des modifications structurelles (escaliers), aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 14/01/2021 au 28/01/2021**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 immeuble comprenant 2 logements :
 - régulariser une annexe de 9m² au rez-de-chaussée, en dérogation au RRU, titre I, art.4 et art.6 (hauteur et profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - créer un duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage et y apporter des modifications structurelles (escaliers), en dérogation au RRU, titre II, art.8 (WC) et au RCU, titre II, art.7 (WC) ;
 - aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée en dérogation au RRU, titre I, art.4 et art.6 (hauteur et profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 14 mai 1886 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 3 mai 1929 intitulée « véranda et annexe » ;
- 4) Considérant que la situation licite est de 2 logements ;
- 5) Considérant que la présente demande ne concerne que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- 6) Considérant que la demande vise à régulariser l'annexe au rez-de-chaussée, que celle-ci porte préjudice au voisin n°218/220, qu'elle n'apporte pas de qualité particulière au logement, que celui-ci bénéficie déjà d'un salon et d'une salle à manger confortable, que cet ajout engendre une zone « couloir » dans le jardin que cela est contraire au règlement en vigueur puisque cette annexe dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et que de plus aucun retrait latéral n'est respecté ;
- 7) Considérant que la demande vise à aménager un duplex au rez-de-chaussée et au premier étage et y apporter des modifications structurelles en ajoutant un escalier accédant au premier étage et au sous-sol (accès cave) ;
- 8) Considérant que le WC du rez-de-chaussée n'est pas pourvu de sas avec deux portes, que cela est contraire au règlement en vigueur ;
- 9) Considérant que la chambre du rez-de-chaussée se trouve à l'étage de jour, à côté du séjour, éloigné de la salle de bain et de l'étage de nuit, que sa position nuit à la luminosité du salon situé en position centrale, qu'il serait plus opportun de lui attribuer une autre fonction ;
- 10) Considérant que le volume engendré par l'aménagement de la terrasse se fait au-delà des gabarits admissibles et que les exigences du code civil, en terme de vue sur les parcelles voisines, ne sont pas respectées, que la demande bénéficie déjà d'un jardin spacieux ;
- 11) Considérant qu'un espace vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée mais que celui-ci entrave l'accès à la cave ;
- 12) Considérant au vu de tout ce qui précède qu'il y a lieu de revoir le projet dans son entièreté de manière à respecter et les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*