

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Général Eisenhower 43**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 04/05/2021 au 18/05/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 14 février 2020 visant à, 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 1er étage et étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol ;
- 2) Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 1er octobre 2020 ;
- 3) Vu que le demandeur a déposé des plans modificatifs en date du 3 décembre 2020 en vertu de l'art. 126 du CoBAT ;
- 4) Considérant que les motifs de l'avis défavorable étaient :
  - l'extension de l'appartement en sous-sol supprimait des espaces communs et ne permettait pas d'aménager autant de caves que de logements,
  - les deux chambres placées en sous-sol ne bénéficiaient pas de suffisamment de lumière naturelle, laquelle provenait uniquement d'une petite cour anglaise,
  - la construction de l'annexe triangulaire au-dessus de la cour anglaise empirait la situation en sous-sol face à son apport en lumière naturelle,
  - le balcon placé sur l'annexe triangulaire offrait des vues intrusives vers le voisinage,
  - le garage perdait en superficie et ne permettait pas d'y garer une voiture aux dimensions standard ;
- 5) Considérant que l'annexe triangulaire est supprimée et par ce fait le balcon aux vues intrusives ;
- 6) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée arrière gauche dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond, mais qu'elle observe un recul latéral de plus de 3m et que dès lors, son impact est négligeable, et qu'elle permet d'aménager un séjour confortable ouvert sur le jardin ;
- 7) Considérant qu'un escalier extérieur est construit en extension de cette annexe, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse le mitoyen le plus profond, mais que pour autant son impact est négligeable et qu'il ne permet aucune vue intrusive vers le voisinage ;
- 8) Considérant que l'annexe triangulaire est supprimée et par ce fait le balcon aux vues intrusives ;
- 9) Considérant toutefois que les chambres restent au sous-sol et donc entièrement au-dessous du niveau du sol, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RCU et que les surfaces éclairantes ne peuvent donc pas être prises en compte ;
- 10) Considérant que l'annexe n'est plus reprise dans cette version et que cela permet de laisser la cour anglaise ouverte dans son entièreté, ce qui améliore l'accès à la lumière des chambres ;
- 11) Considérant toutefois que les chambres sont encaissées à 2,32m en-dessous du niveau du sol et que le dégagement ne fait que 2,33m jusqu'à la citerne qui encombre une bonne partie de la cour anglaise ;
- 12) Considérant que la citerne devra être supprimée et remplacée pour permettre l'utilisation complète de la cour anglaise ;

- 13) Considérant que les chambres ont des superficies et des hauteurs sous plafond qui répondent aux Règlements d'Urbanisme ;
- 14) Considérant que le séjour dispose de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 15) Considérant que le garage est agrandi et qu'il permet aussi de ranger des vélos ;
- 16) Considérant que le reste du sous-sol est aménagé en caves en nombre suffisant et que les compteurs sont facilement accessibles pour tous les occupants de l'immeuble ;
- 17) Considérant que le jardin est en pleine terre et planté sur plus de la moitié de sa superficie ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- Enlever et replacer une citerne d'eau de pluie pour laisser la cour anglaise libre.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 10 (Éclairage naturel) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*