

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue de l'Emeraude, 17**OBJET :** Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (un bureau et trois logements), construire une annexe au rez-de-chaussée du bâtiment arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation
AUTRE(S) : bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)**ENQUETE :** du 07/10/2021 au 21/10/2021**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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (un bureau et trois logements), construire une annexe au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 et à la prescription générale 0.6. du PRAS ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mars 1930 visant à "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1930 visant à "surélévation" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 26 avril 2016 visant à "construire une annexe au rez-de-chaussée" ;
5. Vu la confirmation du 12 mars 2021 attestant de l'existence de trois logements ;
6. Considérant que le volume de l'annexe est en dérogation au RRU en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits autorisés ;
7. Considérant que la réalisation de cette annexe est soumise à l'application de la prescription 0.6. du PRAS en ce qu'elle porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;
8. Considérant cependant que la rehausse de ce volume est de petite taille (79 cm de hauteur sur environ 270 cm de profondeur) ; qu'elle s'appuie sur le mur mitoyen entre les deux jardins et ne gêne par conséquent ni la vue ni l'ensoleillement des voisins ;
9. Considérant de plus que le projet vise à élargir la chambre du logement situé au rez-de-chaussée passant de 9 m² à 14m² ; que cette réalisation rendra le bâtiment conforme au RRU en termes d'habitabilité et améliorera la qualité du logement ;
10. Considérant que la superficie perméable perdue avec la construction de l'annexe est récupérée par le retrait de la surface imperméable de la terrasse sur environ 20 m² ;
11. Considérant que la fenêtre de la salle de bain au premier étage a été obstruée ; que cet acte coupe la vue vers le voisin de gauche, prévenant un éventuel vis-à-vis ; qu'une nouvelle baie a été ouverte vers le jardin afin que la salle de bain dispose de ventilation et de lumière naturelle ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*