

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Léon Frédéric, 8

OBJET :

dans un bâtiment affecté au bureau, mettre en conformité le changement d'affectation de bureau en logement, la couverture d'une cour, la rehausse d'un mur mitoyen et l'aménagement du rez-de-chaussée

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 19/11/2021 au 03/12/2021

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 ; dans un bâtiment affecté au bureau :
 - mettre en conformité :
 - le changement d'affectation de bureau en logement,
 - la couverture d'une cour, en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit constructible),
 - la rehausse d'un mur mitoyen, en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) et au RCU, Titre I, art. 29 (rehausse non-conforme) ;
 - revoir l'aménagement du rez-de-chaussée, en dérogation au RRU, Titre II, art. 10 (séjour non-conforme) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 9 mai 1930, visant à « construire une maison » ;
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir du bureau ;

CHANGEMENT D'AFFECTATION

4. Considérant que la présente demande vise à revenir à la situation d'origine, c'est-à-dire à un logement unifamilial ;
5. Considérant que l'affectation est conforme aux prescriptions de la zone dans laquelle le bien se situe ;

VOLUME

6. Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et qu'elle nécessite la rehausse d'un mur mitoyen (en fond de parcelle - h : 1,75 m & l : 1,6 m) ;
7. Considérant que la rehausse du mur mitoyen ne semble pas conforme à l'art. 29 du titre I du RRU, et ce du fait qu'elle n'est pas réalisée en brique sur une épaisseur de 28 cm ;
8. Considérant que cette modification n'a que peu d'impact sur la parcelle voisine ;
9. Considérant que cette annexe permet d'agrandir la cuisine de cette maison et, en ce sens, en améliore le confort ;
10. Considérant que l'annexe est construite en lieu et place de la cour résiduelle existante, qui est imperméable ; que, dès lors, elle ne porte pas atteinte à la zone de cours et jardins ;
11. Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, il s'agit de l'extension de la cuisine ;
12. Considérant que le séjour présente un déficit en éclairage naturel (2,42 m² au lieu de 4 m²) qui nuit à son habitabilité ;
13. Considérant que, en prévoyant un lanterneau muni d'un ouvrant dont le vitrage est transparent ou translucide en lieu et place des briques de verre en toiture, cela permettra d'améliorer l'éclairage et la ventilation du séjour de cet étage ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- réaliser une rehausse conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art.29 ou fournir l'acte notarié attestant de la servitude de jour ;
- améliorer l'éclairage et la ventilation du séjour en remplaçant les dalles de verres en toiture par un lanterneau muni d'un ouvrant dont le vitrage est transparent ou translucide.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 (profondeur de la construction)
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 6 (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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*