

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/02/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Jolly 185**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, rehausser les murs mitoyens de la cour, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement intérieur et régulariser les modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité

AUTRE : -

ENQUETE : du 06/01/2020 au 20/01/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 2 logements :
 - rehausser les murs mitoyens de la cour à 1.90m de hauteur, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
 - revoir l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU ;
 - régulariser les modifications esthétiques en façade avant (cimentage au niveau du rez-de-chaussée, porte d'entrée en PVC et imposte de fenêtre non vitrée) ;
- 2) Vu l'autorisation du 2 mars 1888 visant à construire une maison (couverture de toute la parcelle) ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 avril 2002 visant à construire une annexe sur tout le 1^{er} étage, rehausser les mitoyens gauche et droit et poser deux coupoles vitrées ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 septembre 2005 visant à construire une annexe au 1^{er} étage avec création d'une cour ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 20 juin 2006 visant à construire une annexe au 1^{er} étage dans une maison unifamiliale mais que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, ramenant la situation légale à 2 logements ;
- 6) Vu l'avertissement du 25 octobre 2018 pour le constat d'arrêt des travaux de mise en œuvre du permis de 2006 ; mis à part l'annexe du 1^{er} étage qui a été réalisée conformément aux plans de permis ;
- 7) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 8) Considérant que le bureau situé au rez-de-chaussée et accessoire au logement du 1^{er} étage est remplacé par une salle de bain ;
- 9) Considérant qu'un escalier interne est ajouté au rez-de-chaussée afin de relier la salle-de-bain au logement du 1^{er} étage ;
- 10) Considérant que le séjour du logement du 1^{er} étage présente un léger déficit en éclairage naturel, ce qui déroge à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que cela n'affecte toutefois pas ses qualités d'habitabilité ;
- 11) Considérant que les murs mitoyens de la cour autorisés à 1m20 sont rehaussés à 1m90, ce qui déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 12) Considérant que cela est envisageable jusqu'à la profondeur de l'annexe de l'immeuble voisin au n°187 et qu'il y a lieu de limiter la terrasse à cette profondeur ; que les murs mitoyens doivent être redescendus à 1m20 au-delà de cette limite de profondeur, afin de ne pas enclaver les parcelles voisines ;
- 13) Considérant que le projet vise également à régulariser la porte de l'entrée cochère en PVC (voir photo), l'imposte aveugle de la fenêtre du rez-de-chaussée et le cimentage de la façade au rez-de-chaussée ;
- 14) Considérant que la porte de l'entrée cochère présente une imposte largement ouverte afin d'amener un maximum d'éclairage naturel ;

- 15) Considérant que l'imposte aveugle de la fenêtre du rez-de-chaussée ne se justifie pas et doit être rendue translucide ;
- 16) Considérant que le cimentage de la façade au rez-de-chaussée ne porte pas atteinte à l'ensemble de la façade ;
- 17) Vu les déclarations en séance du demandeur qu'à l'époque, le rez-de-chaussée était exploité par une imprimerie et qu'une étude de reconnaissance d'état du sol (RES) a été réalisée ;
- 18) Considérant que l'espace du rez-de-chaussée ne se prête pas au parcage de deux véhicules en ce que cela génère des conflits avec l'accès aux logements des étages ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- fournir une copie de l'étude RES et prévoir une activité en adéquation avec l'affectation licite du rez-de-chaussée ;
- limiter la rehausse d'1,90m des murs mitoyens à la profondeur de l'annexe voisine, redescendre les murs mitoyens à 1m20 au-delà de cette limite ;
- rendre translucide l'imposte aveugle de la fenêtre du rez-de-chaussée ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel)

Abstention(s) : -

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*