

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht, 578**OBJET :** Dans un immeuble de 4 logements, régulariser la construction d'une annexe au 3<sup>ème</sup> étage, étendre le logement au 3<sup>ème</sup> étage dans les combles, réaliser des travaux structurels intérieurs par la mise en place d'une trémie, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
AUTRE(S) : Le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932)**ENQUÊTE :** du 12/05/2023 au 26/05/2023**RÉACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements :
  - régulariser :
    - la construction d'une annexe au 3<sup>ème</sup> étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
  - mettre en conformité :
    - étendre le logement au 3<sup>ème</sup> étage dans les combles par l'aménagement de 2 chambres supplémentaires, en dérogations à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie minimale),
    - réaliser des travaux structurels intérieurs par la mise en place d'une trémie,
    - aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction),

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1928 en vue de "construire une maison" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 20 septembre 1994 visant à "construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage" ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 février 2006 visant à "modifier la destination d'un logement en commerce avec couverture totale de la parcelle" ;

**INFRACTION :**

5. Vu la mise en demeure du 10 janvier 2014 portant sur la construction d'une annexe arrière au 3<sup>ème</sup> étage ;
6. 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 ;
7. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la notification de la décision ;

**RÉPARTITION :**

8. Vu qu'en situation licite, l'immeuble comprend 4 logements répartis de la manière suivante :
  - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - rez-de-chaussée : 1 logement (hors demande),
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement (hors demande),
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement (hors demande),
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 logement,
  - comble : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
9. Considérant que la demande concerne uniquement le 3<sup>ème</sup> étage et les combles ;

**VOLUME :**

10. Considérant que l'annexe arrière (salle de bain et véranda) a été construite sans autorisation au 3<sup>ème</sup> étage, qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur le mitoyen droit, le plus profond (2,53m) et mitoyen gauche, le moins profond (3,65m) ;
11. Considérant de plus qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen droit de 2,2m en hauteur et 0,69m en profondeur ;
12. Considérant que la terrasse située au 3<sup>ème</sup> étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur les gabarits voisins, qu'elle ne respecte pas le Code civil en terme de vue, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**HABITABILITÉ :**

13. Considérant que l'annexe au 3<sup>ème</sup> étage génère un éclairage en second jour pour le séjour qui par conséquent présente un déficit en éclairage naturel, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, que cela porte préjudice à la qualité d'habitabilité du logement et qu'il y a lieu d'y remédier ;
14. Considérant que la demande vise à aménager 2 chambres dans les combles ;
15. Considérant que la chambre 1 est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond de 2,30m sur au moins la moitié de sa superficie totale ;
16. Considérant cependant que la chambre 2 n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'atteint pas les normes de superficie minimales (8,74m<sup>2</sup> au lieu de 9m<sup>2</sup>) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
17. Considérant mis à part la chambre 2, l'utilisation du niveau sous combles en pièce de vie permet d'améliorer la qualité d'habitabilité ;

**TRAVAUX STRUCTURELS :**

18. Considérant que la demande vise à étendre la cage d'escalier existante vers les combles afin d'avoir un accès aisé vers les chambres, ce qui améliore les conditions d'habitabilité ;

**FAÇADE :**

19. Considérant que l'aspect esthétique de la façade avant a été modifié à une date inconnue sans qu'une demande de permis d'urbanisme préalable a été introduite ;
20. Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) et qu'il y a lieu de respecter les principales caractéristiques architecturales d'origine en façade avant ;
21. Considérant que la mise en place de châssis en PVC porte préjudice aux caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment et qu'il y aurait lieu de revenir à des menuiseries en bois et proposer une division des châssis plus respectueuse des caractéristiques d'origine ;
22. Considérant cependant que la façade avant ne fait pas partie de la demande et qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour l'ensemble de la façade avant ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- supprimer l'annexe (salle de bain et véranda) située au 3<sup>ème</sup> étage,
- proposer une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage conforme au code civil et aux règlements d'urbanisme ;
- rendre conforme la 2<sup>ème</sup> chambre dans les combles ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la notification de la décision.

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*