

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Henri Chomé 72

OBJET :

dans un immeuble comprenant 5 logements, régulariser la construction d'une annexe et d'une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière et mettre en conformité le placement d'un escalier extérieur entre le sous-sol et le rez-de-chaussée en façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 25/08/2023 au 08/09/2023

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 immeuble comprenant 5 logements :
 - régulariser :
 - l'agrandissement d'une terrasse au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière,
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction), art. 4 et 12 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux habitables et ventilation),
 - mettre en conformité :
 - le placement d'un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol (rez-de-jardin) en façade arrière ;

PRÉAMBULE

- 2) Vu le permis de bâtir délivré le 28 juin 1963 visant à « construire un immeuble à 4 étages » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme délivré le 6 avril 2010 visant à « changer l'affectation d'un commerce en extension d'un logement existant au rez-de-chaussée » ;
- 4) Vu la mise en demeure du 18 mars 2014 portant sur :
 - l'agrandissement d'une terrasse au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière,
 - la construction d'une annexe (+/- 8 m²) au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- 5) 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 ;
- 6) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et les achever dans les 12 mois ;
- 7) Considérant que la présente demande concerne uniquement le logement situé rez-de-chaussée de cet immeuble et qu'elle vise à régulariser les infractions susmentionnées ; que les modifications apportées aux reste de l'immeuble devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

VOLUME

- 8) Considérant que le nouveau volume de l'annexe (véranda) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur (+/-4m) le gabarit voisin de gauche au n°70 ;
- 9) Considérant toutefois que l'annexe ne dépasse pas le profil des murs mitoyens existants et ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ; que, en ce sens, la dérogation est acceptable ;
- 10) Considérant que la nouvelle terrasse et l'escalier extérieur s'inscrivent dans les limites fixées par les murs mitoyens ;

HABITABILITÉ

- 11) Considérant que l'annexe (véranda) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,4m au lieu de 2,5m) mais que, néanmoins, ce déficit est minime et n'affecte pas les conditions d'habitabilité, qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
- 12) Considérant cependant que la construction de l'annexe derrière la cuisine/salle à manger ne permet plus à la dernière de bénéficier d'une ventilation directe, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de supprimer les châssis entre la cuisine et l'annexe ;
- 13) Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité du logement ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et les achever dans les 12 mois.

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)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 12 du Titre II du RRU (ventilation)

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,

Valérie PIERRE, 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,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,