

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Vanderlinden 176
OBJET : dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'aménagement du sous-sol en locaux habitables et les annexer au logement du rez-de-chaussée, la construction d'un escalier extérieur en façade arrière reliant le jardin au rez-de-chaussée, la modification de l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 09/10/2019 au 23/10/2019

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 de 3 logements, mettre en conformité :
 - l'aménagement du sous-sol en locaux habitables et les annexer au logement du rez-de-chaussée,
 - la construction d'un escalier extérieur en façade arrière reliant le jardin au rez-de-chaussée,
 - la modification de l'esthétique de la façade avant ;
- 2) Considérant que l'étage de caves est annexé au logement du rez-de-chaussée, que le logement possède un espace de rangement séparé, que la présence d'espaces de rangements dans les autres logements de l'immeuble suite à la disparition des caves n'est pas précisée;
- 3) Considérant qu'une trappe est réalisée dans le hall d'entrée afin d'accéder au local compteur en sous-sol, que ce local est accessible à tous les occupants de l'immeuble;
- 4) Considérant que les locaux habitables réalisés au sous-sol ont une hauteur de 2,3m en dérogation à l'article 4 du titre II du RRU qui souscrit au minimum une hauteur de 2,5m, qu'au vu des photos annexées au dossier, les pièces au sous-sol paraissent jouir d'une bonne habitabilité, que la dérogation pourrait être accordée;
- 5) Considérant cependant qu'il s'agit d'un niveau sous cave, qu'il n'est pas fait mention que la dalle de sol ait été isolée, que sans ces travaux d'assainissement, l'habitabilité de tels espaces pose question;
- 6) Considérant que le châssis en bois du rez-de-chaussée est remplacé, qu'il s'agit d'un châssis en pvc blanc à triple division avec seulement un double cadre sur les deux parties ouvrantes, que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade;
- 7) Considérant que le palier de l'escalier extérieur et l'escalier sont considérés comme un volume et construits plus profonds que le voisin le plus profond et sont donc en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, que de plus ils génèrent des vues nuisibles vers le voisin n°174, qu'il y a lieu de retirer l'escalier ou de fournir la preuve d'une servitude de vue avec les voisins, soit introduire une nouvelle demande de permis de manière à ce que le mur mitoyen soit remonté jusqu'à une hauteur de 1,9m depuis le niveau fini du palier afin de supprimer les vues nuisibles et que la demande respecte le code civil;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- retirer l'escalier ou fournir la preuve d'une servitude de vue avec les voisins.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4, du titre I, du RRU - profondeur de la construction;
- dérogation à l'art.4, du Titre II, du RRU - hauteur sous plafond (locaux habitables);
- dérogation à l'art.4, du Titre II du RRU - hauteur sous plafond (locaux habitables)

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,

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, Représentant de la Commune,

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

Michel WEYNANTS, Secrétaire,