

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/12/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de l'Agriculture 053**OBJET :** dans une maison unifamiliale, au rez-de-chaussée, régulariser la démolition et reconstruction d'une annexe, l'installation d'un auvent et la réalisation de travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 08/11/2019 au 22/11/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- ces travaux, bien que structurels, ont été réalisés sans aucun permis d'urbanisme et ont causé des dégâts au bâtiment voisin,
- ces travaux génèrent un vis-à-vis plus important,
- cette demande n'inclut pas la construction illicite qui se trouve au fond du jardin ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser :
 - la démolition et reconstruction d'une annexe en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - l'installation d'un auvent en dérogation au RRU titre II art.10 (éclairage) ;
 - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies) ;
 - la construction d'un abri de jardin ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée du 17 novembre 1898 en vue de "construire 2 maisons" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 décembre 1925 en vue de "construire une buanderie" ;
- 4) Vu la confirmation du 30 mars 2015 attestant de l'existence d'un logement ;
- 5) Vu la mise en demeure du 15 septembre 2015 portant sur les travaux de démolition/stabilisation d'une annexe et la réalisation de travaux structurels ;
- 6) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 7) Considérant que la représentation de la façade à rue est manquante et que par conséquent, elle est exclue de la présente demande ;
- 8) Considérant que le profil mitoyen avec le n°51 et 55 ne peuvent être pris en considération étant donné que des travaux ont été effectués sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
- 9) Considérant dès lors que l'annexe et l'auvent dérogent à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils dépassent de plus de 3m en profondeur les gabarits mitoyens ;
- 10) Considérant que cette maison est très étroite car ne disposant que de peu de largeur et que toute extension du logement n'est alors possible qu'en profondeur ;
- 11) Considérant que sur base du reportage photographique, l'ancienne annexe ne tenait plus debout et que sa reconstruction sur les mêmes gabarits n'entraîne que peu de nuisances sur les parcelles voisines, qu'elle améliore l'habitabilité du logement et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 12) Considérant que cette succession de pièces en enfilade crée un léger déficit en éclairage naturel mais que cela ne nuit pas aux qualités d'habitabilité de ce logement ;

- 13) Considérant que l'auvent est construit dans des matériaux de faible qualité, n'améliore en rien l'éclairage naturel et porte atteinte aux parcelles voisines ;
- 14) Considérant que l'abri de jardin dessiné sur les plans ne reflète pas la réalité et qu'il y a lieu de corriger ses dimensions sur les plans ;
- 15) Considérant que cet abri de jardin est de faibles dimensions, n'apporte pas de nuisances au voisinage et que dès lors il est acceptable en l'état ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- ne pas installer l'auvent ;
- 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 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne (pour l'annexe)

Abstention(s) : Néant

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*