

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Avenue Général Eisenhower 11  
**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'ajout d'une annexe en façade arrière et les travaux structurels intérieurs, mettre en conformité l'ajout d'une cour anglaise et la modification de l'escalier extérieur et étendre l'un des logements dans les combles

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 18/06/2020 au 02/07/2020

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte

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

- 1) Considérant que la demande vise à : dans un immeuble de 3 logements ;
  - régulariser :
    - la construction d'une annexe en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hors gabarit) ;
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs ;
  - mettre en conformité la création d'une cour anglaise et la modification de l'escalier extérieur, en dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (au-delà des ¼ de la profondeur de la parcelle) ;
  - étendre l'un des logements dans les combles ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 24 mars 1911 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 juin 2018 portant sur, dans un immeuble de 3 logements, l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles et la régularisation de la rehausse d'une annexe arrière sur un étage au 1<sup>er</sup> étage et des modifications structurelles, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 3 mai 2019 ;
- 4) Vu la confirmation du nombre de 3 logements au sein de l'immeuble ;
- 5) Vu la mise en demeure établie en date du 15 mars 2016 et le procès-verbal établi en date du 14 mars 2016 pour la modification du nombre de logements (6 à 7 en lieu et place de 3), la construction d'une annexe de +/- 10 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage (arrière gauche), les travaux structurels par le percement de murs porteurs au sous-sol et au 2<sup>ème</sup> étage sans permis d'urbanisme ;
- 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 que l'annexe ajoutée au 1er étage en façade arrière déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, mais que celle-ci est située entre l'annexe existante et l'annexe voisine et ne porte dès lors pas atteinte en termes volumétriques ;
- 8) Considérant de plus qu'elle améliore le confort du logement ;
- 9) Considérant que le logement du niveau supérieur s'étend dans les combles et que cela permet d'ajouter 2 chambres aux dimensions généreuses et dont les hauteurs sous-plafond respectent les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 10) Considérant qu'il y a lieu de supprimer la douche au 2<sup>ème</sup> étage afin d'éviter la division de ce logement en 2 unités ;
- 11) Considérant qu'il y a lieu d'ajouter une porte entre la cuisine et le hall comprenant le WC ;
- 12) Considérant que des travaux structurels ont été entrepris et que ceux-ci facilitent la circulation au sein des logements ;

- 13) Considérant que qu'une cour anglaise est ajoutée et que l'escalier extérieur venant des caves est modifié, que leur emplacement dépasse la profondeur des 3/4 de la parcelle, ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme ; mais que cela ne porte atteinte à l'intérieur d'îlot que de façon légère ;
- 14) Considérant qu'il existe une cave par logement ;
- 15) Considérant que les compteurs sont accessibles par tous ;
- 16) Considérant que la façade avant est inchangée ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer la douche au 2<sup>ème</sup> étage ;
- ajouter une porte entre la cuisine et le hall comprenant le WC au 2<sup>ème</sup> étage ;
- 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 délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Abstention : -

*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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*