

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

**LIEU :** Rue Charles Van Lerberghe 31  
**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au sous-sol et au bel étage, la rehausse des murs mitoyens, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'extension d'un logement dans les caves et de l'autre logement dans les combles et les modifications esthétiques en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

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 le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité :
  - la construction d'une annexe au sous-sol et au bel étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
  - la rehausse des murs mitoyens, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (une partie non-conforme) ;
  - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier interne du duplex) ;
  - l'extension d'un logement dans les caves et de l'autre logement dans les combles ;
  - les modifications esthétiques en façade avant ;
- 2) Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 avril 2013 visant à construire une annexe aux sous-sol et bel-étage, rehausser des murs mitoyens et ajouter un 3<sup>ème</sup> logement dans un immeuble de rapport (2 logements licites) ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 juin 2018 portant sur, dans un bâtiment comprenant 2 logements, la mise en conformité de la construction d'une annexe au sous-sol et au bel-étage, la rehausse de murs mitoyens, l'ajout d'un 3<sup>ème</sup> logement, les modifications à la façade avant (châssis) et l'aménagement d'une terrasse dans la zone de cours et jardins.
- 4) Considérant que l'annexe construite aux sous-sol et bel-étage dépasse en profondeur le gabarit prescrit par l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 5) Considérant que la construction de cette annexe nécessite la rehausse des murs mitoyens mais que cette rehausse n'apporte que peu de nuisances aux parcelles voisines du fait que l'annexe soit peu profonde ;
- 6) Considérant qu'une cour anglaise a été ajoutée de façon à améliorer l'éclairage naturel de la chambre présente au sous-sol ;
- 7) Considérant que la mezzanine en partie supérieure des combles sert d'espace de rangement ;
- 8) Considérant qu'il y existe un nombre suffisant d'espaces de rangement privatif ;
- 9) Considérant que l'accès aux compteurs est maintenu ;
- 10) Considérant que la terrasse aménagée au rez-de-chaussée est perméable ;
- 11) Considérant qu'un abri de jardin a été ajouté en fond de parcelle et qu'il respecte les conditions de l'arrêté de minime importance pour être dispensé de permis d'urbanisme ;
- 12) Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC de couleur bleue et que la division d'origine est respectée ;
- 13) Considérant que la porte d'entrée d'origine (bois, peinte en bleu) est maintenue ;
- 14) Considérant, au vu de ce qui précède, que les conditions émises dans le précédent permis sont respectées et que les deux logements présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE** modifier les plans pour:

- affecter le bureau du sous-sol en local non-habitable;
- dessiner correctement le chassis du demi sous-sol en façade avant.

La dérogation suivante est accordée :

- 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*

Frédéric NIMAL, Président,

Eric DE LEEUW, *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,*