

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue Fernand Séverin 16
<b>OBJET :</b>	dans un immeuble de 3 logements, régulariser la construction d'annexes arrières, la répartition du logement duplex rez-sous-sol, les modifications structurelles intérieures et la modification esthétique de la façade avant
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone d'habitation
	AUTRE : -
<b>ENQUETE :</b>	du 01/10/2020 au 15/10/2020
<b>REACTIONS :</b>	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 la construction d'un deuxième niveau de sous-sol ;
  - régulariser :
    - la privatisation et le réaménagement du sous-sol affecté en locaux accessoires pour l'ensemble de l'immeuble pour en faire un appartement duplex avec le rez-de-chaussée (art. 4 et 10, titre II du RRU) ;
    - les modifications structurelles intérieures ;
  - supprimer la terrasse en porte-à-faux réalisée en infraction ;
  - reconstruire l'annexe arrière et y installer sur le toit une terrasse accessible ;
  - remplacer les châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée en façade avant ;
- 2) Vu la mise en demeure du 14/12/2018 ;
- 3) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 4) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.
- 5) Considérant qu'un deuxième étage de caves en sous-sol a été réalisé, qu'il n'en est pas fait mention dans les permis antérieurs et que la mise en conformité de ces travaux fait partie de la présente demande de permis ;
- 6) Considérant que le sous-sol accessoire aux logements du bâtiment a été annexé à l'appartement du rez-de-chaussée et par conséquent privatisé pour le logement du rez-de-chaussée ;
- 7) Considérant que l'escalier descendant vers le deuxième sous-sol de caves n'est accessible que depuis la partie privative du logement du rez-de-chaussée, que par conséquent les logements aux étages sont privés de caves ;
- 8) Considérant qu'une trémie munie d'un escalier a été réalisée dans le salon pour accéder au premier niveau de sous-sol ;
- 9) Considérant que la chambre 2 de l'appartement duplex ne bénéficie pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,35m) en dérogation à l'art. 4, titre II du RRU mais qu'elle est éclairée naturellement de manière satisfaisante, que la dérogation minime pourrait être accordée ;
- 10) Considérant que la chambre 3 a une hauteur sous-plafond de 2,34m en dérogation à l'art. 4, titre II du RRU, que sa superficie éclairante est inférieure au 1/5<sup>ème</sup> réglementaire de sa superficie plancher, en dérogation à l'art. 10, titre II du RRU, que la seule fenêtre de celle-ci est un soupirail donnant sur la rue ;
- 11) Considérant que cette chambre ne possède pas une bonne habitabilité, qu'il y a lieu de trouver une autre affectation pour ce local de type local non habitable suivant la définition du RRU ;
- 12) Considérant que la terrasse en porte-à-faux réalisée en infraction est enlevée ;
- 13) Considérant que l'ancienne remise à l'arrière est démolie et reconstruite pour en faire une chambre, que cette chambre possède une habitabilité suffisante en ce qu'elle possède une hauteur sous-plafond de 2,5 m ainsi qu'un éclairage suffisant ;

- 14) Considérant cependant que les plans pour la même chambre indiquent une hauteur sous plafond de 2,4 m et qu'il y a lieu d'y remédier;
- 15) Considérant qu'une nouvelle terrasse est aménagée au-dessus de l'annexe reconstruite, qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines étant entourée sur son ensemble par un mur mitoyen de plus de 2 m de haut ;
- 16) Considérant que le châssis du bel étage et le soupirail du sous-sol placés en infraction sont retirés et remplacés par des châssis en bois aux dessins similaires à la façade originelle;
- 17) Vu l'avis SIAMU du 27/07/2020, que celui-ci remet un avis favorable conditionnel moyennant entre autre, que les chambres du sous-sol sont interdites sauf moyennant une détection généralisée du duplex ainsi que d'un accès direct à rue depuis la chambre 3 de min 80 cm de large et de 1 m<sup>2</sup> de surface, ainsi que d'un accès indépendant et une ventilation conforme pour le local de compteurs;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas affecter le local "chambre 3" en chambre mais en un local non habitable au sens du RRU ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation suivante est accordée :

- Art. 4 du Titre II du RRU - hauteur sous plafond (locaux habitables - pour « la chambre 2 »).

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire*