

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Voltaire 190**OBJET :** dans un immeuble comprenant 3 logements, régulariser l'extension du rez-de-chaussée en construisant une annexe de 1 niveau sur une partie de la cour et l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : situé le long d'un site inscrit à l'inventaire

ENQUETE : du 04/01/2021 au 18/01/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 3 logements, régulariser l'extension du rez-de-chaussée en construisant une annexe de 1 niveau sur une partie de la cour, en dérogation au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et en dérogation au RRU, titre II, article 8 (wc) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 29 juillet 1927 visant à « construire 3 maisons » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 22 mai 2012 visant à « rehausser la façade et le versant de toiture à l'arrière d'un immeuble de trois logements et aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière » ;
- 4) Vu la mise en demeure établie en date du 16 novembre 2009 pour les infractions suivantes : au rez-de-chaussée : augmentation de volume par l'agrandissement de l'annexe existante de $\pm 3,55\text{m}^2$ en vue d'agrandir la salle de bain ; imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin par le revêtement du sol en dalle de béton sur une surface de $\pm 18\text{m}^2$;
- 5) 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 ;
- 6) Considérant qu'il y a lieu d'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 ;
- 7) Considérant que la situation licite est de 3 logements ;
- 8) Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée ;
- 9) Considérant que la présente demande porte sur la régularisation de la construction d'une annexe de 3.55m^2 sur un niveau en extension du logement sans rehausse de mitoyen ;
- 10) Considérant que l'annexe dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée et qu'un retrait latéral de 3.00 m n'est pas respecté, que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 11) Considérant que cette annexe permet d'offrir une salle de douche au logement existant qui n'en bénéficiait pas en situation de droit et qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins, que la dérogation est donc acceptable ;
- 12) Considérant que l'extension abrite une toilette et une salle de douche, que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce que les dimensions de la toilette ne sont pas conformes (1.00 m de profondeur au lieu de 1.20 m), mais que cela est acceptable ;
- 13) Considérant que le projet porte sur la régularisation de la zone de cour et jardin, mais qu'au vu des plans d'archive, bien que non cachetés, on constate qu'il s'agit à l'origine d'une cour sur la totalité de la surface, que le dallage est d'époque, qu'il s'agit d'un dallage à joints ouverts, et qu'il est nécessaire afin de préserver la perméabilité de cette cour de maintenir les joints ouverts ;
- 14) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la composition de la toiture de l'annexe et de la représentation de l'entièreté de la façade arrière ;
- 15) Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande mais que néanmoins au vu du reportage photographique, les châssis ont été modifiés sans autorisation et qu'il y a lieu d'introduire une demande spécifique ou de remettre ceux-ci à l'état d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- modifier les plans en vue de préciser la composition de la toiture de l'annexe et de représenter l'entièreté de la façade arrière ;
- 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.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur)
- dérogation à l'art.8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (wc)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*