

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 282

OBJET :

dans un immeuble de 4 logements, démolir et reconstruire une annexe au demi sous-sol arrière et aménager une terrasse sur sa toiture plate

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 04/01/2022 au 18/01/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- une erreur est présente dans le dossier au niveau de la superficie et les plans introduits par l'architecte ne sont pas les mêmes en comparaison avec une série de documents officiels (acte de vente, matrice cadastrale, Brugis, etc.),
- les anciens propriétaires ont abattu le mur de séparation qui était présent entre les deux maisons ;

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 4 logements, démolir et reconstruire une annexe au demi sous-sol arrière et aménager une terrasse sur sa toiture plate ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 30 mars 2010 visant à « abattre un arbre à haute-tige dans la zone de cour et jardin » ;
3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 6 décembre 2011 suivant la demande visant à « aménager une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 10 décembre 2013 visant à « aménager un 4^{ème} appartement dans les combles d'un immeuble existant, effectuer des modifications structurelles, aménager une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière » ;
5. Vu la mise en demeure du 10 décembre 2015 pour l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles ;
6. Vu la mise en demeure du 31 janvier 2019 pour l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage ;
7. Considérant que la présente demande ne porte que sur le demi sous-sol et le rez-de-chaussée ;
8. Considérant que la partie arrière du demi sous-sol, la cour ainsi que la terrasse la recouvrant sont modifiées ;
9. Considérant que le demi sous-sol est étendu en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce que la construction dépasse le mitoyen le plus profond mais que, pour autant, la surface de jardin maintenue est généreuse et qu'il n'y a pas d'impact sur le voisinage ;
10. Considérant que l'annexe fermée permet d'aménager une salle de douche et que, de part et d'autre, s'étendent deux cours rejoignant un escalier permettant l'accès au jardin et une ventilation pour les pièces aménagées ;
11. Considérant en effet que deux chambres sont aménagées et que, bien que se situant en-dessous du niveau du sol, les cours permettent un éclairage naturel et une aération suffisants ;
12. Considérant que l'annexe du demi sous-sol est surmontée d'une terrasse en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur le mitoyen le moins profond ;
13. Considérant toutefois que le l'impact sur le voisinage est minime en ce que la distance par rapport aux murs mitoyens est suffisante ;

14. Considérant que la chambre du demi sous-sol placée en façade avant déroge à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce qu'elle n'atteint pas la surface d'éclairement naturel requise (2,8 m² en lieu et place de 3,8 m²) ;
15. Considérant toutefois que la dérogation est minime et que, dès lors, elle peut être acceptée ;
16. Considérant que le reste de l'appartement est aménagé dans le respect des normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme ;
17. Considérant que le reste de l'immeuble est inchangé ;
18. Considérant qu'il y a lieu de clarifier les limites de propriété en fond de parcelle avec la propriété voisine sise au n°278 mais que cet aspect civil n'a aucun impact sur l'objet de la présente demande de permis ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

Abstention(s) : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*