

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/05/2019**

### **Point n° 5 – 10:35**

Demande de permis d'urbanisme  
Adresse du bien : Rue Saint-Vincent 125 - Chaussée de Haecht 1125

**Identité du demandeur : Messieurs Sylmetaj - Musaj**  
Rue Jules Destrée 18 à 1030 Schaerbeek

Objet de la demande : mettre en conformité la couverture de la cour et aménager une porte d'entrée complémentaire pour le commerce.

Nature de l'activité principale : **logement**  
Situation urbanistique :  
PRAS : zone d'habitation  
 le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- Considérant que la demande déroge à l'art. 4 du titre I du RRU puisque la couverture de la cour a entraîné le dépassement du profil des constructions voisines ;

L'enquête publique se déroule **du 23/04/2019 au 07/05/2019 inclus.**

---

### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

#### Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

#### Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme réf. 3324 tendant à construire un immeuble de commerce et de 7 logements a été accordée en date du 06/06/1934 ;  
Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme réf. 10553.40.1125 tendant à modifier l'aspect des façades avant a été accordée en date du 22/02/1999 ;  
Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme réf. 2018-152-10 tendant à isoler les façades avant et mettre en conformité la modification de l'aspect des façades et le placement d'enseignes est en cours de traitement ;  
Considérant que la situation de droit du rez-de-chaussée fait état d'un logement de deux chambres accessoires du commerce et d'une cours ouverte ;  
Considérant que la situation de fait indique un studio, un salon de coiffure pour homme et pour femme séparé et d'une cours totalement couverte ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à :

- mettre en conformité la couverture totale de la cours ;
- mettre en conformité le changement d'un appartement deux chambres en un studio afin d'étendre l'espace commercial ;
- modifier la façade en aménageant une porte d'entrée pour le salon de coiffure pour femme.

Dérogations :

- Considérant que la demande déroge à l'art 0.6 des prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol en ce qui concerne les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- Considérant que la demande déroge à l'art. 4 du titre I du RRU puisque la couverture de la cour a entraîné le dépassement du profil des constructions voisines ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/04/2019 au 07/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/02/2019 dont référence T.2019.0099/1/APM/vh et les remarques afférentes ;

Motivation :

Considérant que la situation de droit présentait une cour ouverte d'une superficie de +/- 12 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dernière a été couverte pour aménager une cuisine et une salle de bain pour le studio et accéder aux wc du commerce sans devoir passer par l'extérieur ;

Considérant que les photos aériennes ne permettent pas de déterminer la date de la couverture ;

Considérant que la cour présentait des dimensions réduites ;

Considérant qu'au vu de la hauteur des bâtiments voisins, celle-ci était complètement enclavée ;

Considérant que cet état de fait ne permettait pas aux occupants de pouvoir réellement profiter d'un espace extérieur ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée a permis d'étendre l'espace de vie ;

Considérant que les bénéfices apportés par cette extension en termes d'espace, est supérieur aux inconvénients engendrés par les dérogations ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le changement d'un appartement deux chambres en un studio afin d'étendre l'espace commercial ;

Considérant que l'aménagement d'un studio a permis de résoudre les inconvénients liés à l'espace privatif et le partage des communs ;  
Considérant que le studio est conforme au titre II du RRU ;  
Considérant que l'objet principal de la demande consiste à aménager une porte d'entrée pour le salon de coiffure pour femme ;  
Considérant que la nouvelle entrée permettra de privatiser les deux salons de coiffure ;  
Considérant que l'immeuble n'est pas classé et que l'aménagement d'une porte sur la façade ne viendra pas perturber l'aspect de celle-ci ;  
Vu le volet PEB du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maitrise de l'Energie (COBRACE) adopté le 2 mai 2013 et en vigueur depuis le 1er janvier 2015.

**Avis : FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)**

Conditions :

- prévoir la même couleur que les châssis du rez-de-chaussée pour la nouvelle porte ;
- respecter l'avis du SIAMU du 27/02/2019 ;
- ne pas condamner l'accès entre les deux salons de coiffure afin de ne pas diviser en deux commerces distincts.