

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2019

Point n° 6 – 10:55

Demande de permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Henri Conscience 249

Identité du demandeur : Monsieur **Pascal Braum Bimmocom S.A.**
rue du Pré aux Oies 7 bte I | 1130 Bruxelles

Objet de la demande : mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements (2 à 3) et créer une lucarne dans chaque versant de la toiture.

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**

L'enquête publique se déroule **du 21/01/2019 au 04/02/2019 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 :

Vu le permis de bâtir n°3833, autorisé le 24/03/1937 pour construire un immeuble de type R+I+T comprenant 2 logements ;

Considérant que la situation de fait indique les éléments discordants suivants :

- l'aménagement des combles en logement,
- l'extension du rez-de-chaussée,
- la fermeture de la terrasse située au 1^{er} étage,
- la modification de l'aspect de la façade avant (remplacement de la menuiserie extérieure) ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les éléments précités mais également à créer une lucarne dans chaque versant de la toiture ;

Dérogations :

Au titre I du RRU :

A l'art.6, la largeur de la lucarne projetée en façade avant excède les 2/3 de la largeur de la façade ;

Au titre II du RRU :

A l'art.8, le wc des 3 logements donne directement dans le séjour ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2019 au 04/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 31/05/2018 dont référence T.**1993.1069**/2/APB/dd ;

Motivation :

Considérant que le rez-de-chaussée présente un logement de +/- 48 m² de superficie ;

Considérant que le 1^{er} étage présente un logement de +/- 55 m² de superficie ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été étendu de +/- 4,60 m² ;

Considérant que cette extension est conforme au titre I du RRU et s'aligne à la construction voisine la plus profonde (le n°247) ;

Considérant qu'elle a permis d'étendre le séjour/salle à manger ;

Considérant que comparativement à la situation de droit, l'aménagement intérieur des logements du 1^{er} et 2^{ème} étages a été quelque peu modifié ;

Considérant en effet qu'à l'origine, ces deux logements ne disposaient d'aucune salle d'eau ;

Considérant que les anciennes cuisines ont été légèrement déplacées de sorte qu'une salle de bains a pu être créée ;

Considérant qu'en situation de droit, le wc était accessible depuis l'extérieur ;

Considérant qu'en situation de fait, ce dernier a été déplacé à l'intérieur, dans la salle de bains ;

Considérant que cette modification a engendré une dérogation à l'art.8 du titre II du RRU puisque le wc donne directement dans le séjour ;

Considérant néanmoins que les transformations précitées améliorent le confort des logements ce qui rend cette dérogation acceptable ;

Considérant que le logement à mettre en conformité dans les combles présente une superficie de +/- 50 m² ;

Considérant que la création des lucarnes permet de rendre ce logement conforme à l'art.4 du titre II qui concerne la hauteur sous plafond ;

Considérant qu'en ce qui concerne la finition de la lucarne en façade avant, celle-ci sera pourvue de panneaux de bardage de ton clair ;

Considérant que sa largeur déroge à l'art.6 du titre I du RRU, puisqu'elle excède légèrement les 2/3 de la largeur de la façade (4,70 m au lieu des 4,06 m autorisables) ;

Considérant que cette dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que la lucarne projetée, en façade arrière, sera quant à elle revêtue d'un crépi blanc sur isolant ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que la modification de l'aspect de la façade avant concerne le remplacement de la menuiserie extérieure ;

Considérant que la différence principale réside dans la division des châssis et du remplacement de la porte d'entrée ;

Considérant que dans l'ensemble, cette modification est cohérente et harmonieuse ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave en sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit la création de locaux de service en sous-sol (ordures ménagères, vélos, matériel de nettoyage) ;

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

La dérogation à l'art.6 du titre I et à l'art.8 du titre II sont accordées.