

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/11/2018**

### **Point n° 2 – 09h35**

Demande de **Permis d'urbanisme**  
Adresse du bien : **Rue du Tilleul 29**  
**Rue Pierre Alderson I - 3**

Identité du demandeur : **Monsieur Avni Krosa**  
**Rue Docteur Elie Lambotte I 14 1030 Bruxelles**

Objet de la demande : **mettre en conformité les transformations de l'immeuble.**

Nature de l'activité principale : **logement**  
Situation urbanistique :  
PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

L'enquête publique se déroule **du 22/10/2018 au 05/11/2018 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°2802, autorisé le 16/09/1931 pour construire un immeuble d'angle ;

Vu le permis de bâtir n°2848, autorisé le 17/11/1931 pour construire un étage ;

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

- l'extension du rez-de-chaussée par la fermeture de la cour
- la modification de la destination du commerce en logement
- l'augmentation du nombre de logements
- la modification de l'aspect de la façade avant

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée ;

### Dérogations :

#### **Au titre I du RRU**

A l'art.4, la couverture de la cour entraîne un dépassement du profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m et la construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain ;

#### **Au titre II du RRU ;**

- Au niveau du rez-de-chaussée, côté gauche :

A l'art.3, la cuisine intégrée à la pièce principale de séjour présente une superficie de +/- 27 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.10, la cuisine intégrée à la pièce principale de séjour présente une superficie vitrée de +/- 1,73 m<sup>2</sup> au lieu des 5,4 m<sup>2</sup> requis ;

- Au niveau du rez-de-chaussée, côté droit :

A l'art.3, le séjour présente une superficie de +/- 15, 10 m<sup>2</sup> au lieu des 20 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.10, la chambre à coucher présente une superficie vitrée de +/- 2,22 m<sup>2</sup> au lieu des 2,98 m<sup>2</sup> requis ;

- Au niveau des combles, côté gauche :

A l'art.3, la chambre à coucher présente une superficie de +/- 7 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.3, le séjour présente une superficie de +/- 10 m<sup>2</sup> au lieu des 20 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.4, la chambre à coucher ne présente pas une hauteur sous plafond de 2,30 m sur au moins la moitié de sa superficie ;

- Au niveau des combles, côté droit :

A l'art.3, le studio présente une superficie de +/- 21 m<sup>2</sup> au lieu des 22 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.4, la hauteur sous plafond du studio est de 2,20 m au lieu des 2,30 m requis ;

A l'art.10, les fenêtres de toit n'éclairent que +/- 18 m<sup>2</sup> sur les 21,24 m<sup>2</sup> que présente le studio ;

#### **Au titre I du RCU**

A l'art.19, la façade avant du rez-de-chaussée n'est pas adaptée à sa nouvelle fonction de logement ;

### L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2018 au 05/11/2018 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 25/06/18 dont référence T.**2018.0556**/I/APB/dd ;

### Motivation :

Considérant que le service urbanisme ne dispose pas du plan approuvé lié au permis de bâtir n°2848 et visant à ajouter un étage ;

Considérant que les informations cadastrales en notre possession indiquent qu'il s'agit d'un immeuble à vocation commerciale comprenant 7 logements ;

Considérant que ces informations précisent également qu'il s'agit d'un immeuble comprenant 3 étages et des combles non-habitable ;

Considérant que la situation de droit peut être définie comme suit :

- un commerce dans la partie avant du rez-de-chaussée et un logement dans la partie arrière
- deux logements au 1<sup>er</sup> étage
- deux logements au 2<sup>ème</sup> étage
- deux logements au 3<sup>ème</sup> étage
- des combles non-habitable au dernier niveau

Considérant que la situation de droit fait donc état de sept unités de logements ;

Considérant que la situation de fait indique dix logements dans l'immeuble ;

Considérant en effet, que le rez-de-chaussée commercial a été transformé en logement et que les combles ont été aménagés en deux unités de logements ;

Considérant que le changement de destination du commerce en logement est acceptable mais que la façade avant n'est pas adaptée en conséquence ;

Considérant que la cour présentait une superficie de +/- 12 m<sup>2</sup> ;

Considérant que sa fermeture a permis d'installer deux salles d'eau ;

Considérant qu'elle entraîne une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ;

Considérant que les étages 1 à 3 présente un aménagement intérieur conforme à la situation d'origine en ce qui concerne la distribution des pièces (qui est identique pour les 3 étages) ;

Considérant également que des améliorations sont apportées. En effet, un sas sera créée afin que le wc ne donne ni dans une cuisine ni dans un séjour ce qui améliore le confort des logements concernés ;

Considérant que chaque logement possède une cave privative en sous-sol ;

Considérant que des locaux de service seront installés en sous-sol ;

Vu le nombre de dérogations au titre II du RRU ;

Considérant que les 3 logements à mettre en conformité ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'introduction d'une nouvelle demande, prenant en compte les remarques suivantes pourrait être réexaminée ;

- prévoir un maximum de 7 logements
- prévoir des locaux de service au rez-de-chaussée
- adapter la façade avant et améliorer son aspect général (division des châssis, porte, corniche,...)

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