

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

Point n° 7 – 11h15

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Rue du Tilleul 393**
Identité du demandeur : **Madame Hava Polat**
Avenue de Meysse 95 à 1020 Bruxelles

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

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

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

L'enquête publique se déroule **du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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°3165 qui autorise le 28/06/1933, la construction d'une maison de commerce et de logements (2) et le 04/07/1933 la construction d'un 3^{ième} étage ;

Vu le permis de bâtir n°3238, autorisé le 03/11/1933 pour construire une annexe au rez-de-chaussée ;

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

- le changement de destination du commerce en logement
- l'extension du rez-de-chaussée
- la fermeture des terrasses arrière au 1^{er}, 2^{ième} et 3^{ième} étages
- la modification de l'aspect de la façade avant
- l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins

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, l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen de la construction la plus profonde ;

A l'art.13, la zone de cours et jardins présente une superficie perméable inférieure à 50% de sa superficie totale ;

Considérant dès lors que les actes et travaux précités contreviennent à la 0.6 du PRAS ;

Au titre II du RRU

- En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

A l'art.10, le séjour présente un taux d'éclairement naturel de +/- 2,56 m² au lieu des 7,2 m² requis ;

A l'art.10, la petite chambre à coucher ne possède pas d'éclairement naturel ;

- En ce qui concerne le 1^{er}, 2^{ième} étages :

A l'art.10, la pièce principale de vie présente un taux d'éclairement naturel de +/- 3,98 m² au lieu des 7,8 m² requis ;

- En ce qui concerne le 3^{ème} étage :

A l'art.10, la pièce principale de vie présente un taux d'éclairement naturel de +/-1,20 m² au lieu des 6,5 m² requis ;

- En ce qui concerne les communs :

A l'art.16, 17 et 18 vu l'absence de local de services ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **24/09/2018** au **08/10/2018** 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 10/07/2018 dont référence T.**2018.0410**/I/APB/ac ;

Motivation :

Considérant qu'en comparaison de la situation de droit, une extension de +/- 38 m² de superficie a été réalisée au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle entraîne une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en dépassant le profil mitoyen de la construction la plus profonde (le n°395) ;

Considérant que cette dernière est acceptable dans la mesure où elle ne porte que sur +/- 0,70 m sans toutefois dépasser le profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m ;

Considérant qu'il apparaît sur les vues aériennes (sites brugis/bruciel), que la zone de cours & jardins est quasiment entièrement imperméabilisée ;

Considérant que cet état de fait entraîne une dérogation à l'art.13 du titre I du RRU ;

Considérant que lesdites dérogations contreviennent à la 0.6 du PRAS, en effet, ces actes et travaux n'améliorent pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la dérogation à l'art.13 du titre I n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de retrouver une zone perméable plantée conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant de plus que cette zone n'est pas reprise sur les plans transmis ;
Considérant que la petite chambre à coucher située au rez-de-chaussée ne bénéficie pas d'éclairage naturel en effet, l'extension illicite l'entrave;

Considérant que cet état de fait n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer la partie de l'extension dénommée « véranda » ou de proposer un espace entièrement ouvert ;

Considérant que la dérogation à l'art.10 du titre II concernant le séjour du rez-de-chaussée n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de tendre à son respect ;

Considérant qu'en ce qui concerne la fermeture des terrasses du 1^{er}, 2^{ième} et 3^{ième} étages, celle-ci permet d'accéder au wc et à la douche sans devoir passer par l'extérieur ;

Considérant que cette modification ne répond pas au bon aménagement des lieux et ce, pour les motifs suivants :

- la fermeture a été réalisée au moyen d'un châssis présentant de nombreuses divisions ce qui entrave davantage l'éclairage naturel des 2 pièces de vie en « enfilade »,
- le châssis et l'allège intérieur des anciennes terrasses sont maintenus ce qui entrave également l'éclairage naturel,
- cette fermeture aggrave la dérogation à l'art.10 du titre II déjà présente à l'origine,
- les logements possèdent tous une pièce buanderie ou bureau dans laquelle pourrait être aménagée une salle de bain ;

Considérant dès lors que les conditions d'habitabilité desdits logements pourraient être améliorées de façon considérable ;

Considérant de plus que la réouverture des terrasses permettrait aux occupants de bénéficier d'un espace extérieur ;

Vu l'absence de locaux de service ;

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