

Commission de concertation du mercredi 24 février 2021
Overlegcommissie van woensdag 24 februari 2021

Demande introduite par / aanvraag ingediend door :

Monsieur Ivan Pretel Martinez

Objet / onderwerp : URB/6624-20

mettre en conformité des transformations divers (annexe au rez-de-chaussée, construction au fond de parcelle, changement d'esthétique et travaux de stabilité intérieurs)
het conform stellen van diverse verbouwingen (aanbouw op het gelijkvloers, bouwwerk achteraan het perceel, wijziging van esthetiek en stabiliteitswerken binnenin)

Adresse / adres :

Rue Henri Meuwis 26

Motifs / Reden :

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) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Avis de la commission de concertation / Advies van de overlegcommissie :

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que l'objet de la demande vise à mettre en conformité des transformations divers, à savoir : la construction d'une extension au rez-de-chaussée, la construction d'une annexe au fond de parcelle, le changement de l'esthétique de la façade avant et des travaux de stabilité intérieurs ;
Vu l'acte d'autorisation du 12/10/1931 pour construire une maison ;
Vu le permis de bâtir du 20/12/1979 pour transformer une maison d'habitation ;
Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes:

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

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'aucune réclamation n'a été introduite durant cet enquête ;
Considérant que l'escalier hélicoïdal de rez-de-chaussée vers le premier étage, autorisé par le permis de bâtir du 20/12/1979, a été prolongé jusqu'à l'étage sous toiture et qu'une chambre a été aménagée à cet étage ;
Vu la conformité de cette chambre par rapport aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant qu'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière a été construite, que ces travaux datent, selon les photos aériennes, d'entre 1996 et 2004 et, selon la date de fabrication des châssis, d'après 2002 ;
Considérant que, au moment estimé de la réalisation de l'extension, le bien se situait dans les limites du PPAS IV « Le Home » en zone de construction, zone d'annexes et zone de jardin à l'exclusion de toute construction ;
Considérant que ce PPAS autorisait des constructions au rez-de-chaussée jusqu'à une profondeur maximale de 11,50m ;
Considérant que le rez-de-chaussée du bien a une profondeur totale de 12,43m, que cette profondeur dérogeait dès-lors au PPAS IV ;
Considérant que l'extension dépasse également la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde avec 0,85m ;
Considérant que cette extension a été construite afin de pouvoir y aménager un WC, séparé de la salle de bains au premier étage ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU sollicitée est d'une taille minimale et qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée, que cette dérogation peut dès-lors être accordée ;

Considérant, par contre, qu'il existe une vue oblique de moins de 0,60m depuis la cuisine sur le terrain voisin au numéro 28 ;

Considérant qu'une annexe au fond du jardin a été construite, selon les photos aériennes entre 1977 et 1987, et que cette annexe se situait dans la zone de jardin à l'exclusion de toute construction du PPAS IV « Le Home » ;

Considérant qu'elle a une superficie totale d'environ 14,00m² et qu'elle n'améliore pas les qualités végétales, minérales ou esthétiques de l'intérieur d'îlot, ni le maintien des surfaces de pleine terre ;

Considérant, vu la taille du jardin, qu'il y a moyen de remplacer cette annexe par un abri de jardin telle que décrite à l'article 21, 1° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés (entre autre) de permis d'urbanisme ;

Considérant que le jardin a également été carrelé pour la totalité de sa surface et que cette transformation a eu lieu après l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il est dès-lors impératif de respecter l'article 13 du Titre I de ce règlement concernant le maintien des surfaces perméables ;

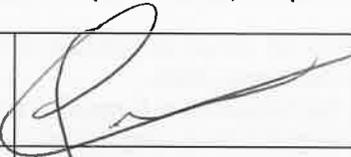
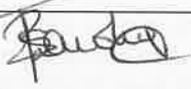
Considérant, pour terminer, que les châssis et la porte d'entrée ont été remplacées en façade avant ;

Considérant qu'en préservant la couleur blanche caractéristique, l'impact sur l'esthétique de la façade avant reste limité ;

AVIS FAVORABLE sous conditions (unanime)

Conditions :

- se conformer au Code Civil en ce qui concerne les vues directes et obliques ;
- démolir l'annexe au fond du jardin ;
- rendre le jardin pour minimum 50% de sa surface perméable, en pleine terre et planté.

 Administration communale : Gemeentebestuur :		 
 URBAN - Urbanisme : URBAN - Stedenbouw :		
 URBAN - Patrimoine Culturel : URBAN - Cultureel Erfgoed :		
 Bruxelles Environnement : Leefmilieu Brussel :		