

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/02/2018

DEMANDEUR : Monsieur Anthony CIAVARELLA
LIEU : Rue Léon Mignon 30
OBJET : dans un bâtiment comprenant 2 logements, régulariser la construction d'une annexe sur 3 niveaux et la réalisation de travaux structurels intérieurs, construire une lucarne en façade arrière, revoir l'aménagement des logements existants, aménager un logement supplémentaire, ajouter un escalier extérieur et aménager une terrasse sur un toit plat au 2ème étage

SITUATION : AU PRAS : zone mixte
AUTRE(S) : néant

ENQUETE : du 15 janvier 2018 au 29 janvier 2018
REACTIONS : 0

La Commission entend :

L'architecte Monsieur BAYRAKTAR, accompagné de Madame CKILINC
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s) :

- Madame	de le Court (accompagnée de sa fille)	rue Léon Mignon, 28	1030	BRUXELLES
----------	---------------------------------------	---------------------	------	-----------

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements :
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe sur 3 niveaux en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier intérieur, élargissement d'un passage, etc.) ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - revoir l'aménagement des logements existants en dérogation au RRU titre II art.3 (une chambre non-conforme) et art.10 (deux chambres non-conforme) ;
 - aménager un logement supplémentaire en dérogation au RCU titre II art.13 (local vélos-poussettes) ;
 - ajouter un escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au 2e étage en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit) ;
- 2) Vu la confirmation du 4 novembre 2016 attestant de l'existence de deux logements ;
- 3) Vu le procès-verbal du 31 juillet 2017 ;
- 4) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements : un duplex 3 chambres, un appartement 1 chambre et un studio ;
- 6) Considérant que l'annexe déroge à l'art.4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
- 7) Considérant que l'annexe n'entraîne que peu de nuisances à la parcelle voisine, qu'elle améliore l'habitabilité des logements et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 8) Considérant que les chambres au rez-de-chaussée surbaissées dérogent à l'art.10 du titre II du RRU et du RCU, n'ont pas un apport en éclairage naturel suffisant et que dès lors il n'y a pas lieu d'y aménager de locaux habitables ;
- 9) Considérant que la chambre de l'appartement au premier étage déroge à l'art.3 du titre II du RRU et du RCU ;
- 10) Considérant que le studio n'offre pas de qualités d'habitabilité satisfaisantes et densifie l'immeuble de manière excessive ;
- 11) Considérant que le nouvel escalier extérieur, en dérogation au Titre I art.4 du RRU, empiète fortement sur la cour et la rend inutilisable ;
- 12) Considérant que la terrasse aménagée au 2ème étage permet un accès vers l'extérieur mais qu'elle génère des vues intrusives sur les parcelles voisines du fait de sa position dominante ;
- 13) Considérant qu'un accès au sous-sol et aux compteurs est maintenu ;
- 14) Considérant que chaque logement comporte une cave privative ;
- 15) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol mais qu'il n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements demandés ;

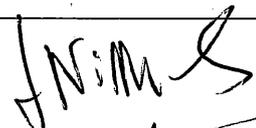
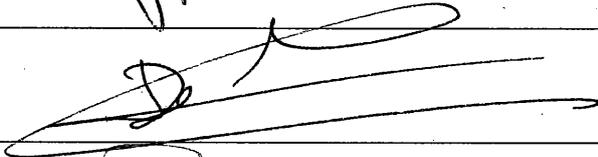
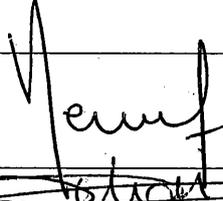
AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas prévoir de locaux habitables au sous-sol;
- supprimer l'escalier extérieur;
- limiter le nombre de logements à 2 et les répartir du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, en les rendant conformes;
- ne pas aménager de terrasse au 2^{ème} étage;
- commencer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer au plus tard 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture - hauteur) pour l'annexe
- dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction) pour l'annexe

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

	Frédéric NIMAL, Président	
Représentant de la Commune	Eric DE LEEUW	
Représentant de la Commune	Phuong NGUYEN	
Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme	Véronique HENRY	
Représentante de Bruxelles Environnement	Caroline SELVAIS	
	Michel WEYNANTS, Secrétaire	