

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2018

Point n° 06 – 10h55

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Chaussée de Haecht 992**

Identité du demandeur : **Madame Mai Thi**
Chaussée de Haecht 992 | 140 Evere

Objet de la demande : **mettre en conformité les transformations de l'immeuble (rehausse de la toiture et modifications en façade avant et extension du volume en façade arrière).**

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

L'enquête publique se déroule **du 26/11/2018 au 10/12/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant 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 d'urbanisme refusé en date du 27/08/1929 pour construire des chambres mansardes mais que la construction existe en situation existant de fait depuis au moins 1953 (vues Bruciel) ;

Vu qu'en situation existante de fait les annexes du rez-de-chaussée ont été construites en 2002 (vues Bruciel) sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé ;

Vu qu'en situation existante de fait le cabanon de jardin a été construit entre 1996 et 2004 (vues Bruciel) sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé ;

Vu que les modifications en façade avant ont été réalisées depuis au moins 2009 en ce qui concerne d'une part le remplacement de la porte d'entrée et des châssis, et d'autre part la mise en peinture du soubassement et des encadrements en pierre bleue au rez-de-chaussée ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les transformations de l'immeuble (rehausse de la toiture et modifications en façade avant, extension du volume en façade arrière) ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement :

- la mise en conformité, en façade avant, des transformations à l'étage sous les combles et l'aménagement d'une chambre et d'un dressing,
- la mise en conformité des modifications des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et la mise en peinture du soubassement et des encadrements en pierre bleue au rez-de-chaussée,
- la mise en conformité des annexes au rez-de-chaussée et leurs aménagements en chambre, salle de bain et cuisine,
- la mise en conformité de l'annexe au 1^{er} étage et son aménagement en salle de bain,
- la suppression du cabanon en fond de jardin ;

Dérogations :

RRU, TITRE I

- au rez-de-chaussée, les annexes dérogent à **l'article 4** en ce que leurs profondeurs, dépassent de 6.6m la profondeur de la construction contigüe (chaussée de Haecht n°994) en situation de droit, et de 4.8m la profondeur de la construction contigüe (chaussée de Haecht n°990) et à **l'article 6** en ce que la hauteur de leurs toitures dépassent de 2.53m à 3.30m les constructions voisines les plus basses (chaussée de Haecht n°992 et, en situation de droit, n°994) ;

- au 1^{er} étage, l'annexe déroge à **l'article 4** en ce que sa profondeur, dépasse de 0.50m la profondeur de la construction contigüe la plus profonde (chaussée de Haecht n°994) et à **l'article 6** en ce que la hauteur de sa toiture dépasse de 6.1m la construction voisine la plus basse (chaussée de Haecht n°992) ;

RRU, TITRE II

- au rez-de-chaussée, la demande déroge à **l'article 4** en ce que la hauteur sous plafond dans la cuisine est de 2.3m au lieu de minimum 2.5m ;

- au rez-de-chaussée, la demande déroge à **l'article 8** en l'absence de sas entre le wc et la cuisine ;

- au rez-de-chaussée, la demande déroge à **l'article 10** en ce que l'éclairage naturel du séjour/salle-à-manger porte sur 18.53m² (8.28+10.25m²) au lieu de 26.7m² ;

- à l'étage sous les combles la demande déroge à **l'article 10** en ce que l'éclairage naturel de la chambre est de 0.72m² au lieu de 2m² ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2018 au 10/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la demande se conforme à la destination unifamiliale d'origine de l'immeuble ;

Considérant l'antériorité des constructions des volumes en façade avant et en façade arrière ;

Considérant que le refus, en 1929, de construire des chambres à l'étage sous les combles a été justifié uniquement par l'existence d'un plan d'alignement (A.R du 16/4/1898), mais que ce plan d'alignement n'a toujours pas été mis en œuvre et que la réalisation des modifications en toiture date d'au moins avant 1953 (vues Bruciel) ;

Considérant dès lors que les travaux apportés à la toiture sont acceptables ;

Considérant que la chambre créée sous les combles répond aux normes d'habitabilité en ce qui concerne sa superficie mais pas en ce qui concerne la surface d'éclairage naturel ;

Considérant que les châssis en pvc ne respectent pas le cintrage de la maçonnerie, que la porte en pvc ne respecte pas les caractéristiques d'origines de la construction datant d'avant 1932 ;

Considérant cependant que, bien que le fait accompli ne peut infléchir la décision de la commission de concertation, la porte et les châssis présentent des caractéristiques standards acceptables ;

Considérant que la mise en peinture des éléments en pierre bleue (soubassement, seuil de fenêtre, encadrements) dénature les caractéristiques de ce matériau d'origine ;

Considérant que les annexes, bien que dérogeant aux articles 4 et 6, titre I, du règlement régional d'urbanisme, n'aggravent pas spécifiquement l'enclavement des parcelles formant l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue Fons Vande Maele ;

Considérant que le lanterneau dans la cuisine dispense également un éclairage naturel dans la salle à manger ;

Considérant que, bien que la dérogation à l'éclairage naturel en ce qui concerne le séjour/salle-à-manger est relativement importante, la surface la moins naturellement éclairée concerne la partie centrale servant de passage entre les deux pièces et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans la cuisine dérogeant à l'article 4, titre II, du règlement régional d'urbanisme (2.31m au lieu de 2.5m) est partiellement compensée par l'éclairage naturel (zénithal et via la porte fenêtre) en suffisance, ne porte pas inconsiderément préjudice à l'habitabilité de la cuisine et est dès lors acceptable ;

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

Conditions :

- améliorer l'éclairage naturel de la chambre sous les combles soit par l'élargissement des fenêtres existantes soit par le placement d'un velux,
- placer une porte formant sas entre la cuisine et le wc/salle de bain,
- laisser à nu la pierre bleue du soubassement, du seuil de fenêtre et des encadrements,
- respecter, en cas de remplacement des châssis et de la porte d'entrée, le cintrage de la maçonnerie, les caractéristiques des matériaux (bois) et les profils (moulurés) et les divisions spécifiques du début du 20^{ème} siècle,
- respecter une hauteur sous plafond minimum de 2m50 dans la chambre et la cuisine de l'annexe au rez-de-chaussée.

Les dérogations aux articles 4 et 6, titre I, du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

La dérogation à l'article 4, titre II, du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

La dérogation à l'article 10, titre II, du règlement régional d'urbanisme est acceptée en ce qui concerne l'éclairage du séjour/salle-à-manger.