

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38762

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

13. Dossier PU-38762 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Anissa Zaoujal
<u>LIEU</u>	AVENUE JEAN DE LA HOESE 78
<u>OBJET</u>	aménager les combles en logement de type duplex par la construction d'une lucarne + balcon en façade arrière (4 vers 5 logements)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Anissa Zaoujal pour aménager les combles en logement de type duplex par la construction d'une lucarne + balcon en façade arrière (4 vers 5 logements), **Avenue Jean de la Hoese 78** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : l'article 15 (ascenseur), les articles 16 à 18 (locaux communs)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 23/05/2024 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 7/7/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale comprend un immeuble R+3+T de 4 logements avec combles non habitables en toiture ;

Considérant que le projet prévoit uniquement une modification du volume à l'arrière : création d'une lucarne avec balcon ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en dépassant les 2/3 de la largeur de la façade ; qu'il s'agit néanmoins d'une intervention non visible depuis l'espace public et n'ayant pas d'impact urbanistique sur les voisins ; que ce volume est également légèrement inférieur à la hauteur du voisin le plus haut ;

Considérant que le balcon s'inscrit dans la continuité des balcons existants et s'intègre donc au bâtiment ; que la création d'une lucarne avec balcon en façade arrière est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles en logements de type duplex ; qu'il s'agit de combles d'une surface assez importante (+/-110m²) ; qu'ils permettent la création d'un logement 3 chambres ;

Considérant que le projet ne comporte pas d'ascenseur, ce qui déroge à l'article 15 du Titre II du RRU ; que l'immeuble est existant et qu'il est impossible d'en installer un ;

Considérant qu'en situation projetée, il n'y a pas de locaux communs, ce qui déroge aux articles 16-18 du Titre II du RRU et est regrettable ;

Considérant que le rez-de-chaussée est complètement occupé par un logement et qu'il est impossible de rajouter des locaux communs ;

Considérant que le projet d'aménagement intérieur du logement répond lui au Titre II du RRU, ce qui est positif ; qu'au vu des éléments repris ci-dessus, l'aménagement des combles en logement de type duplex est dès lors acceptable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente encore à recevoir lors de l'exécution du permis

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 6 – hauteur de la façade

Titre II, art. 15 – ascenseur

Titre II, art. 16 à 18 – locaux communs

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



