

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Emile Verhaeren 50
OBJET : dans un immeuble comprenant 3 logements, mettre en conformité l'aménagement de 2 logements supplémentaires (passer de 3 à 5), l'ajout d'une annexe au demi-sous-sol, la rehausse et l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles en façade arrière

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 02/09/2019 au 16/09/2019

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant 3 logements, mettre en conformité :
 - l'aménagement de 2 logements supplémentaires (1 studio dans le demi-sous-sol et un duplex dans les combles) (passer de 3 à 5) dont l'un déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;
 - l'ajout d'une annexe au demi-sous-sol ;
 - la rehausse au niveau des combles en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut) ;
 - l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépasse le profil mitoyen le plus haut) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 14 août 1912 visant à construire trois maisons ;
- 3) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 4) Considérant que le projet vise à ajouter 2 logements supplémentaires (1 studio dans le demi-sous-sol et un duplex dans les combles) ;
- 5) Considérant qu'une annexe a été ajoutée au demi-sous-sol sans demande de permis mais que le gabarit de celle-ci est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 6) Considérant que le studio du demi-sous-sol déroge à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel est insuffisant ;
- 7) Considérant que la parcelle est suffisamment dense et que l'ajout d'un studio au demi-sous-sol ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- 8) Considérant dès lors qu'il y a lieu de coupler ce niveau avec le rez-de-chaussée afin d'en faire un logement duplex de qualité, en ajoutant un escalier privatif intérieur, et qui bénéficie d'un accès privatif vers le jardin ;
- 9) Considérant que les logements du rez-de-chaussée, des 1er et 2ème étages sont inchangés ;
- 10) Considérant que l'utilisation des combles a été modifiée en un duplex, que celui-ci s'apparente à un studio et qu'il présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 11) Considérant que la lucarne du dernier étage en façade arrière mentionnée dans la demande de permis s'apparente, quant à elle, davantage à une rehausse puisqu'elle s'accroche au mur mitoyen ;
- 12) Considérant dès lors que celle-ci déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- 13) Considérant cependant que la rehausse s'accroche à la cheminée de l'immeuble voisin n°52, qu'elle ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen et ne porte dès lors pas atteinte à l'éclairage de l'immeuble voisin ;
- 14) Considérant que la terrasse aménagée au dernier étage déroge également aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- 15) Considérant que, bien que cette terrasse améliore les qualités d'habitabilité du logement, elle ne respecte pas le code civil en ce qu'il n'y a pas de retrait d'1m90 par rapport aux deux limites mitoyennes ou de rehausse d'1m90 des murs mitoyens pour pouvoir implanter une terrasse sans nuire aux immeubles voisins ;

- 16) Considérant qu'un espace vélos / poussettes est conservé au niveau du demi-sous-sol et est accessible facilement depuis l'entrée ;
- 17) Considérant que chacun des logements de l'immeuble possède une cave privative ;
- 18) Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les habitants de l'immeuble ;
- 19) Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ne respectant pas les divisions d'origine, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;
- 20) Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux (bois) et couleurs d'origine ;
- 21) Considérant que les balcons dessinés sur les plans ne correspondent pas à la situation existante ;
- 22) Considérant que le demandeur déclare toutefois en séance ne pas désirer les modifier ;
- 23) Considérant qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;
- 24) Considérant également que le balcon du 2^{ème} étage a été modifié et ne correspond plus à celui d'origine ;
- 25) Considérant dès lors qu'il serait préférable de revenir à un balcon respectant les ferronneries d'origine comme c'est le cas pour celui du 1^{er} étage ;
- 26) Considérant au vu de ce qui précède que cette demande surdensifie exagérément la parcelle ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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

Eric DE LEEUW, Président,

Benjamin WILLEMS, Représentant de la Commune,

Laura FLAMENT, Représentante de la Commune,

Benjamin LEMMENS, Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,

Catherine DE GREEF, Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,

