AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue Verte 232
OBJET :	dans un immeuble de 3 logements, ajouter un logement et régulariser la construction d'annexes
SITUATION :	AU PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 15/02/2021 au 01/03/2021
REACTIONS :	0

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la présente demande vise à, dans un immeuble de 3 logements, régulariser la construction d'annexes et à ajouter un logement supplémentaire ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 13 juin 1890 visant à exhausser et approprier la maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 octobre 1947 visant à construire un WC au 2ème étage ;
- 4) Vu la mise en demeure du 20 mai 2019 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements de 7 en lieu et place de 3,
 - la démolition d'une annexe de 10m² et la construction d'une annexe de 28m² au rez-de-chaussée,
 - la construction d'un auvent,
 - l'utilisation de la zone de cour et jardin comme zone de dépôt,
 - la construction d'une annexe de 8m² au niveau du 1er l'entresol,
 - la construction d'une pergolas au 1er étage arrière,
 - le placement d'une buse d'évacuation de gaz brûlés en façade avant ;
- 5) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 6) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois.
- 7) Considérant que la demande vise à régulariser les annexes en l'état, à modifier le nombre de logements (3 vers 4), et que l'auvent, la pergola et la buse d'évacuation sont supprimés ;
- 8) Considérant que l'annexe créée au rez-de-chaussée déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur le mitoyen le plus profond ;
- 9) Considérant toutefois que la dérogation est minime et que l'annexe sert à aménager une salle de douche pour le logement ;
- 10) Considérant également qu'elle déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle implique la rehausse du mur mitoyen de droite ;
- 11) Considérant pour autant que la rehausse n'est que de 0,15m et qu'elle n'implique pas de nuisance vers le voisinage, et que dès lors la demande dérogation se justifie ;
- 12) Considérant que l'annexe construite au 1er entresol déroge elle aussi aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
- 13) Considérant en effet qu'elle dépasse de 4,44m en profondeur du voisin le plus profond et de 7m du voisin le moins profond ;
- 14) Considérant qu'elle dépasse de 2,59m en hauteur par rapport au mur mitoyen du voisin de droite ;
- 15) Considérant que les dérogations sont importantes, mais que pour autant l'orientation de la parcelle atténue l'impact de ce volume en ce que son ombre projetée reste seulement sur la parcelle même ;
- 16) Considérant que le volume permet d'aménager une salle de bain pour le logement du 1er étage ;

- 17) Considérant qu'une autre annexe est construite au 1er étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU, mais que son impact est minime et qu'elle permet d'aménager un escalier pour descendre dans la salle de bain sans sortir de l'appartement ;
- 18) Considérant que l'aménagement du logement du 2ème étage est modifié pour améliorer son habitabilité et sa conformité aux Règlements d'Urbanisme en terme de superficie minimale ;
- 19) Considérant qu'un logement est ajouté au 3ème étage, et qu'il répond aux normes minimales d'habitabilité imposées par les Règlements d'Urbanisme ;
- 20) Considérant que les combles restent des locaux accessoires aux logements ;
- 21) Considérant qu'un plancher est ajouté dans les combles et qu'il coupe la grande baie en façade à rue en 2 ;
- 22) Considérant de plus que le volume supérieur créé est très peu utilisable, que l'espace inférieur perd en lumière naturelle ;
- 23) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le plancher ;
- 24) Considérant que 4 caves sont aménagées en sous-sol, et que les compteurs sont facilement accessibles, en tout temps ;
- 25) Considérant qu'un local vélo et poussettes facilement accessible est aménagé au rez-de-chaussée ;
- 26) Considérant que la situation du jardin est ambiguë autant sur les plans, qui ne renseignent pas de son état, que sur les photos, qui ne le cadrent pas ou peu, et qu'il est donc impossible de vérifier s'il est en pleine terre ou pas ;
- 27) Considérant qu'au vu de sa taille réduite et de l'augmentation du volume construit du bâtiment, il y a lieu de rendre en pleine terre et planté au moins la moitié du jardin conformément à l'art. 13 du titre I du RRU ;
- 28) Considérant que la façade avant est cohérente et que la buse d'évacuation des gaz brûlés est supprimée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rendre en pleine terre et planté au moins la moitié du jardin conformément à l'art. 13 du titre I du RRU ;
- supprimer le plancher intermédiaire dans les combles ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*