

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEURS :**

LIEU : Rue Verte, 107
OBJET : dans un immeuble comprenant 3 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, rehausser le mur mitoyen (côté droit), revoir la zone de cours et jardins, créer une terrasse au rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 08/11/2021 au 22/11/2021

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Les demandeurs
 L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 3 logements :
 - étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol,
 - rehausser le mur mitoyen (côté droit), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - revoir la zone de cours et jardins,
 - créer une terrasse au rez-de-chaussée,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - modifier la façade avant ;
2. Vu l'autorisation du 24 avril 1900 visant à « surélever d'un étage la maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 9 août 1910 visant à « effectuer des transformations dans la propriété » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juin 1954 visant à « ajouter [une] annexe et [une] terrasse au 2^{ème} étage » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 10 février 1991 visant à « agrandir le deuxième étage en façade postérieure » ;
6. Vu le permis de bâtir du 22 novembre 1963 visant à « effectuer des transformations » ;
7. Vu le permis de bâtir du 3 septembre 1965 visant à « effectuer des transformations » ;

REPARTITION :

8. Considérant que la situation licite est de 3 logements ;
9. Considérant que le nombre de logements est inchangé mais bien leur répartition ;
10. Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 2 chambres et deux appartements 1 chambre ;

VOLUMETRIE :

11. Considérant que le logement du rez-de-chaussée s'étend vers le sous-sol ; que le volume du sous-sol est étendu afin de proposer une chambre spacieuse donnant sur la zone de cours et jardins ;
12. Considérant que ce volume est conforme aux règlements en vigueur et qu'il ne porte pas préjudice aux immeubles voisins ;

TERRASSE :

13. Considérant qu'une terrasse est aménagée au rez-de-chaussée ;
14. Considérant que le mur mitoyen du côté droit (n° 109) est rehaussé ; que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur mais que, cependant, elle n'est pas importante (2,8 m de longueur sur 50 cm de hauteur) et ne porte pas préjudice au voisin ;

HABITABILITE :

15. Considérant que le duplex ainsi rénové offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

16. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est maintenu ;

17. Considérant que chaque logement possède une cave privative ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

18. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

FACADE :

19. Considérant que la façade avant n'a pas été réalisée telle que prévue dans le permis d'urbanisme de 1963 ;

20. Considérant que la division des châssis n'est pas celle autorisée dans le permis d'urbanisme précité, mais que ces nouvelles divisions n'altèrent pas l'aspect de la façade ;

21. Considérant que les châssis sont en aluminium en situation de fait ; que ceux-ci seront remplacés par des châssis en PVC ;

22. Considérant que les plaquettes de ton gris remplacent le schiste au niveau du rez-de-chaussée ; que cela porte préjudice à l'esthétique de la façade et que cela reste acceptable étant donné que le bien ne présente pas de qualités patrimoniales majeures ;

AVIS FAVORABLE unanime

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 d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*