

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Verbist, 108

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité l'extension du logement au 3^{ème} étage dans les combles, la fermeture de la terrasse latérale au 2^{ème} étage droit et la modification esthétique en façade avant, construire une lucarne arrière gauche et aménager une terrasse au 3^{ème} étage

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

ENQUETE :

du 13/01/2022 au 27/01/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité l'extension du logement au 3^{ème} étage dans les combles,
 - la fermeture de la terrasse latérale au 2^{ème} étage droit,
 - la modification esthétique en façade avant (châssis PVC, porte-fenêtre sans allèges pleines, ...),
 - construire une lucarne arrière gauche,
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage et rehausser le mitoyen gauche attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1936 visant à "ajouter une terrasse avec WC" ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 27 mai 1960 visant à "construire une annexe à rez-de-chaussée et d'approfondir le 1^{er} étage" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 16 mars 2010 visant à "construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin d'étendre au sous-sol le logement du rez-de-chaussée" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 27 avril 2010 visant à "changer l'utilisation d'un local commun en extension d'un logement existant" ;
7. Vu la confirmation du 2 juin 2020 attestant de l'existence de 3 logements ;
8. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
9. Considérant que la demande vise la privatisation des combles au profit de l'appartement du 2^{ème} étage afin d'en faire un duplex 2 chambres ;
10. Considérant que la disposition de ce logement se fait de manière inversée ; que le séjour se trouve au niveau supérieur tandis que les chambres se situent à l'étage inférieur ;
11. Considérant que les combles ne disposent pas de suffisamment de lumière et qu'une lucarne du côté gauche est créée afin de palier ce déficit ; que celle-ci respecte les gabarits autorisables ;
12. Considérant que cette lucarne permet d'accéder à un nouvel espace extérieur, ce qui contribue à l'amélioration de ce logement ;
13. Considérant que cette terrasse au 3^{ème} étage nécessite une rehausse du mitoyen gauche ; que cela dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens et entre en dérogation avec le RRU ;
14. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas rehausser le mitoyen et de reculer la terrasse afin qu'elle ne soit plus en promontoire et respecte le Code civil en termes de vues sur la parcelle de gauche ;

15. Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage est intégrée dans le volume interne du logement ; que le cabinet WC sert actuellement de local chaudière ;
16. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ne respectant pas les divisions d'origine (porte-fenêtre du 1^{er} étage), ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas rehausser le mur mitoyen gauche au niveau de la terrasse du 3ème étage et la reculer de 1m50 depuis la façade arrière ;
- maintenir les châssis en bois conformément à la situation de droit.

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*