

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Verhas, 9**OBJET :** Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements), régulariser l'aménagement de la zone de cours et de jardins, construire une lucarne en toiture arrière, ajouter deux logements (passer de trois à cinq unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : le bien est compris dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : Hôtel communal, Place Colignon - Classement comme Monument, AG du 13/4/1995.

le bien est repris à l'inventaire de la région Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :** du 02/06/2023 au 16/06/2023**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements) :

- régulariser l'aménagement de la zone de cours et de jardins en dérogation à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (perméabilité des zones de cours et jardins),
- construire une lucarne en toiture arrière,
- ajouter 2 logements (passer de 3 à 5 unités) dont un dans les combles et l'autre dans le bâtiment arrière en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme (nombre insuffisant de caves privatives) et à l'art. 16 du Titre II du RCU (jardin non privatif),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (ouvertures de baies) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation du 13 mai 1887 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation du 24 mars 1895 visant à « construire une véranda à la maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 janvier 1932 visant à « surélever l'immeuble » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1942 visant à « transformer l'immeuble » ;
6. Vu la confirmation du 2 décembre 2022 attestant de la situation licite du bien, à savoir : un bâtiment avant avec au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment, au rez-de-chaussée : un logement et des locaux accessoires, aux 1<sup>ers</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : 1 logement par étage, dans les combles : des locaux accessoires au logement et en fond de parcelle : un bâtiment arrière affecté à des locaux accessoires aux logements ;

**VOLUME :**

7. Considérant que le projet vise à construire une lucarne en toiture arrière, côté droit, qui est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

**RÉPARTITION DES LOGEMENTS :**

8. Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment avant comprend 4 appartements une chambre qui ont respectivement +/- 89m<sup>2</sup>, +/- 87m<sup>2</sup>, +/- 64m<sup>2</sup> et 1 studio de +/- 50m<sup>2</sup> ;
9. Considérants que la superficie du logement dans le bâtiment arrière est de +/- 67m<sup>2</sup> ;
10. Considérant que les logements du 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage sont inchangés ;
11. Considérant qu'un logement supplémentaire (studio) est aménagé dans les combles, que cet espace, bien qu'il soit conforme à la réglementation urbanistique en vigueur, est peu qualitatif en ce que les logements dans les combles n'offrent pas de bonnes conditions d'habitabilité lors de températures extrêmes ;

12. Considérant par ailleurs que l'ajout de ce logement ne contribue pas à diversifier les typologies de logements dans l'immeuble (logements 1 chambre) et que dès lors ces transformations ne contribuent pas au bon aménagement des lieux ;
13. Considérant dès lors qu'il serait préférable d'étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles afin de créer un logement de 2 ou 3 chambres ou de maintenir les combles en tant que locaux accessoires aux logements ;
14. Considérant que le second logement est aménagé dans le bâtiment arrière, que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
15. Considérant que le logement est qualitatif, mais qu'il déroge à l'art. 16 du Titre II du RCU du fait qu'il ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;
16. Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'aménager deux jardinets privatifs pour les deux logements ayant un accès sur la zone de cours et jardins ;

**COMMUNS :**

17. Considérant que le projet prévoit la création d'un local vélo (5 places) situé au rez-de-chaussée dans l'entrée cochère et que ce local est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur,
18. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
19. Considérant que chaque logement ne dispose pas d'une cave privative et que cela constitue une dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional et Communal d'Urbanisme ;
20. Considérant que le sous-sol est suffisamment spacieux pour y remédier ;

**ZONE DE COUR ET JARDIN :**

21. Considérant que le projet vise à perméabiliser une partie du jardin, que la surface en pleine terre est inférieure au 2/3 de la surface totale du jardin et donc que l'aménagement tel que proposé déroge à l'art. 39 du règlement communal d'urbanisme ;
22. Considérant que la dérogation est légère (40,40 m<sup>2</sup> au lieu de 47 m<sup>2</sup>), mais qu'il est possible d'améliorer la perméabilité de la parcelle en réduisant la largeur de l'accès vers le bâtiment arrière ;
23. Considérant que la demande vise à abattre un arbre dans la zone de jardin, que toutefois il serait souhaitable de le conserver ou de le remplacer par un autre arbre/arbuste indigène ;
24. Considérant que la zone de cours et jardins est bien dégagée ;

**FAÇADE AVANT :**

25. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande, que des modifications y ont été apportées (châssis en PVC et impostes aveugles) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :**

- limiter le nombre de logements à 3 dans le bâtiment avant et ne pas prévoir de logement indépendant dans les combles,
- prévoir un accès distinct pour chacune des 4 caves privatives au sous-sol,
- augmenter la surface perméable de la zone en pleine terre plantée à 2/3 de la zone de cours et jardins afin d'être conforme à l'article 39 du RCU,
- aménager deux jardinets privatifs et conserver ou remplacer par une espèce indigène l'arbre à abattre.

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*