

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Verte, 183

OBJET :

dans une maison unifamiliale, diviser le logement en 3 unités distinctes (passer de 1 à 3), réaliser des travaux structurelles et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 15/09/2023 au 29/09/2023

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, dans une maison unifamiliale :
 - diviser le logement en trois unités (passer de 1 à 3), en dérogation à l'art. 17 du titre II du Règlement d'Urbanisme Régional (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local commun pour vélos et voitures d'enfant),
 - réaliser des travaux structurels (baies en façade arrière et escalier commun),
 - modifier la façade avant (porte d'entrée), en dérogations à l'art. 7 du titre I du RCU ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mai 1931 en vue de « surélever l'immeuble » ;
3. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 3 juillet 2020 visant à « dans un immeuble comprenant un logement, mettre en conformité la division du logement en 4 unités et les modifications aux façades » et déclarée caduque suite à la non-introduction des plans modifiés (art. 126/1 du CoBAT) dans les délais impartis ;

VOLUME :

4. Considérant qu'un escalier extérieur, situé en façade arrière et qui servait autrefois de liaison avec le bâtiment voisin (Rue Verte n° 181), est démoli ;
5. Considérant qu'une terrasse située en façade arrière, non autorisée par une demande de permis préalable, est démolie ;
6. Considérant que cela permet de dédensifier la zone de cours et jardin ;

REPARTITION :

7. Considérant que l'affectation licite du bien est une maison unifamiliale (455 m²) ;
8. Considérant que, en situation projetée, les trois nouveaux logements se répartissent de la manière suivante :
 - dans une partie du sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - au rez-de-chaussée et dans une partie du sous-sol (rez-de-jardin) : un logement (duplex) 3 chambres (+/-175 m²),
 - au 1^{er} étage : un logement 3 chambres (+/- 112m²),
 - au 2^{ème} étage : un logement 3 chambres (+/- 112m²) ;

HABITABILITÉ :

9. Considérant donc que la demande prévoit l'aménagement d'un logement duplex au rez-de-chaussée et dans une partie du sous-sol (rez-de-jardin) ; que ce logement a la jouissance privative du jardin ;
10. Considérant qu'une trémie est prévue entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin de relier ces deux niveaux par le biais d'un escalier intérieur ; que le séjour et la cuisine/salle à manger prendraient place au sous-sol (rez-de-jardin) tandis que les pièces de nuit occuperaient le rez-de-chaussée ;

11. Considérant que la porte-fenêtre existante située dans la chambre 2 au rez-de-chaussée arrière, qui permettait d'accéder à l'escalier extérieur, est maintenue ; qu'un garde-corps à une hauteur de 1 m à partir du niveau de plancher est prévu devant la baie afin de garantir la sécurité des usagers ;
12. Considérant que la demande prévoit d'agrandir les baies en façade arrière afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle pour des locaux concernés ; que, pour des raisons de sécurité, des garde-corps sont prévus devant les baies à une hauteur de 1 m à partir du niveau de plancher ;
13. Considérant que les logements proposés sont conformes aux normes d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

14. Considérant que l'escalier commun au rez-de-chaussée est modifié par rapport aux plans de la situation de droit ; mais que suivant les déclarations en séance de la commission de concertation celui-ci est existant depuis sa construction et qu'aucune modification n'est prévue ;
15. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
16. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible depuis la voie publique et qu'il est peu exploitable du fait de ses petites dimensions, ce qui est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un local vélos au rez-de-chaussée et de dimensions suffisantes afin de respecter le vade-mecum « vélos » de Bruxelles-Mobilité ;
17. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

18. Considérant que la demande prévoit une surface perméable et plantée sur plus de la moitié de la zone de cours et jardins (15,6 m² sur 27,4 m²) et une terrasse (11,8 m²) constituée de matériaux drainants, garantissant l'infiltration, le stockage et l'évacuation différée de l'eau pluviale ;
19. Considérant que les exigences en matière de vues sur la parcelle voisine (n° 181) ne sont pas respectées ; que des ouvertures (briques de verre) sont créées dans le mur mitoyen gauche au rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de se conformer aux exigences du Code Civil ;

FACADE AVANT :

20. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
21. Considérant que des nouveaux châssis en bois sont prévus en façade avant ; que les divisions proposées diffèrent de celles d'origine mais qu'elles respectent le style architectural de la façade ;
22. Considérant cependant que la porte d'entrée d'origine est remplacée par une porte en bois de ton blanc ne respectant pas le dessin d'origine ; que ces modifications portent atteinte à l'esthétique du bâtiment et qu'il y a dès lors lieu de remettre une porte en bois respectant les matériaux et les divisions d'origine ;
23. Considérant que la demande prévoit de peindre la façade et la corniche en blanc ; que cela s'intègre au style architectural de la façade ;
24. Considérant qu'une descente d'eaux pluviales munie de souches pluviales de minimum 1 m de hauteur est prévue sur le côté gauche de la façade ; que sa position s'intègre dans la composition de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un local vélos/poussettes au niveau du rez-de-chaussée respectant le vade-mecum « vélos » (2 m² par vélo et un vélo par chambre) et revoir l'aménagement du logement en conséquence ;
- soit supprimer les ouvertures dans le mur mitoyen (voisin n° 181 Rue Verte) afin de se conformer au Code Civil, soit établir un acte notarié avec la parcelle concernée ;
- rétablir l'ensemble des menuiseries (porte d'entrée, châssis et corniche) respectant les matériaux et les caractéristiques d'origine.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*