

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Verboeckhaven 94**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements), changer l'utilisation du bâtiment arrière en logement (extension du logement du rez-de-chaussée), ajouter une annexe entre le bâtiment avant et arrière afin de les relier, ajouter un logement dans les combles (passer de 3 à 4), agrandir les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages, créer une lucarne en façade arrière, ajouter une terrasse au niveau des combles en façade arrière, rehausser le mur mitoyen, transformer l'entrée cochère en garage, effectuer des travaux structurels intérieurs, effectuer des modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 25/08/2021 au 08/09/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements) :
 - changer l'utilisation du bâtiment arrière en logement (extension du logement du rez-de-chaussée), en dérogation à l'art. 14 du titre II du RCU (vues des logements en intérieur d'îlot) ;
 - ajouter une annexe entre le bâtiment avant et arrière afin de les relier, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - ajouter un logement dans les combles (passer de 3 à 4) ;
 - agrandir les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - créer une lucarne en façade arrière ;
 - ajouter une terrasse au niveau des combles en façade arrière, en dérogation aux l'art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - rehausser le mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - transformer l'entrée cochère en garage, en dérogation à l'art. 16 du titre I du RCU (aménagement de garage) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, murs porteurs démolis) ;
 - effectuer des modifications esthétiques en façade avant (entièreté du rez-de-chaussée) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juillet 1935 visant à construire un WC ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 juillet 1936 visant à ajouter une terrasse avec WC ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1941 visant à construire un WC avec terrasse ;
- 5) Vu le permis d'environnement en 1953 pour un atelier de teinturerie (dont l'année de fin serait 1973) ;
- 6) Considérant que l'entièreté du bâtiment est réaménagée et que la nouvelle répartition comprend 1 logement 3 chambres au rez-de-chaussée relié avec l'entièreté du bâtiment arrière, 2 logements 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages et un duplex aux étages supérieurs ;
- 7) Vu l'avis défavorable du 17 juin 2021 du SIAMU ;
- 8) Considérant qu'il y a lieu de ne pas agrandir le séjour du rez-de-chaussée afin de limiter l'imperméabilisation de la cour (dont le revêtement est perméable) ;

- 9) Considérant que la distance entre les bâtiments avant et arrière est de +/- 6,40m, ce qui est contraire Règlement Communal d'Urbanisme mais que les premiers niveaux (avant et arrière) ne sont pas à la même hauteur, réduisant dès lors le vis-à-vis ;
- 10) Considérant qu'il y a lieu de prévoir des vitrages opalins pour les fenêtres situées dans les chambres de l'arrière bâtiment au 1^{er} étage ;
- 11) Considérant qu'un nouvel escalier est ajouté dans le bâtiment arrière ;
- 12) Considérant que les toitures plates de l'extension et du bâtiment arrière sont végétalisées afin de pallier à l'imperméabilisation de la parcelle ;
- 13) Considérant que le nouveau logement se fait sous combles ;
- 14) Considérant que les vues droites se font par l'ajout d'une lucarne conforme dans les chambres en façade arrière;
- 15) Considérant qu'une terrasse est ajoutée devant la lucarne, que le mur mitoyen est rehaussé, ce qui déroge également aux Règlements d'Urbanisme en vigueur mais que cela ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ;
- 16) Considérant que les logements 2 chambres des 1^{er} et 2^{ème} étages sont qualitatifs ;
- 17) Considérant que les WC de ces étages sont supprimés afin d'agrandir les terrasses en façade arrière, également en dérogations aux Règlements d'urbanisme en vigueur;
- 18) Considérant que l'entrée cochère est transformée en un emplacement de parking, ce qui est contraire au Règlement Communal d'Urbanisme qui prescrit l'accès à minimum 2 nouveaux emplacements mais que cela est tout de même envisageable du fait qu'aucune place n'est supprimée en voirie ;
- 19) Considérant que 6 emplacements vélos sont également prévus dans ce garage (dont l'accès se fait par la porte d'entrée) et que cela est envisageable ;
- 20) Considérant que la façade du rez-de-chaussée est entièrement modifiée par le nouvel aménagement intérieur ;
- 21) Considérant que la porte d'entrée ainsi que les châssis sont en bois de ton noir olive ;
- 22) Considérant qu'il est nécessaire de placer une porte de garage sectionnelle en bois qui s'inscrit de manière esthétique en façade avant;
- 23) Considérant que le garde-corps du balcon en fer forgé du 1^{er} étage en façade avant n'a pas été dessiné conformément à la réalité mais que celui-ci est conservé tel qu'à l'origine ;
- 24) Considérant que le local compteurs est accessible de manière permanente pour tous les logements ;
- 25) Considérant qu'il existe une cave privative pour chaque logement ;
- 26) Vu la reconnaissance d'état du sol du 23/10/2020 ;
- 27) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie O+2 (légèrement polluée sans risque et potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol étant donné la précédente activité s'y étant déroulée (teinturerie) ;
- 28) Considérant que cela implique des restrictions de réutilisation des terres en cas d'excavation ;
- 29) Considérant que dès que l'impossibilité technique de réalisation de forages nécessaires sur la parcelle sera levée, ces forages devront être réalisés et une nouvelle reconnaissance d'état du sol devra être introduite auprès de Bruxelles Environnement ;
- 30) Considérant que la densité d'occupation de cet immeuble est trop importante et qu'il y a donc lieu de réaménager l'immeuble en vue de réduire le nombre d'unités de logement à trois

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée

ABSTENTION :

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*