

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

Avenue Gustave Latinis, 231- 233

OBJET :

dans un immeuble comprenant deux logements et un commerce, mettre en conformité l'extension du logement vers les combles et créer un duplex, régulariser la couverture de la terrasse par un auvent, rehausser le mur mitoyen, créer une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière et modifier les façades zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

SITUATION : AU PRAS :
AUTRE(S) :

situé dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE (RCUZ) "QUARTIER DES FLEURS" », approuvé en date du 25/10/2012

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 immeuble comprenant 2 logements et un commerce :
 - mettre en conformité l'extension du logement du deuxième étage vers les combles et créer un duplex,
 - régulariser la couverture de la terrasse par un auvent,
 - créer une lucarne en façade arrière,
 - rehausser le mur mitoyen (côté n° 235-237), en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) ;
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 janvier 1924 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 septembre 2003 suite à la demande visant à « rehausser une partie du jardin (+/- 15 m²), recouvrir le sol de tout le jardin d'une couche de dolomie et utiliser le jardin comme pistes de pétanque (trois pistes) » ;
4. Vu la mise en demeure établie en date du 7 septembre 2010 pour l'infraction suivante : la couverture d'une terrasse au 2^{ème} étage (2,5 m²)
5. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT;
6. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

REPARTITION

7. Considérant que la situation licite est de deux logements et un commerce (débit de boisson) ;
8. Considérant que la présente demande vise à étendre le logement du 2^{ème} étage vers les combles ;

COMMUNS ET CAVES

9. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol et qu'il est inchangé ;

VOLUME

10. Considérant que la lucarne respecte les règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elle apporte du confort au logement ;
11. Considérant que le mur mitoyen (côté voisin n° 235-237) est rehaussé ; que cela se fait au-delà des gabarits prescrits et qu'une cheminée d'évacuation est déjà présente entre les 2 parcelles mais que ce nouveau mur ne porte pas préjudice aux voisins ;

TERRASSE

12. Considérant que la terrasse est recouverte par un auvent et que cela s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
13. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 3^{ème} étage et qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la profondeur et la hauteur ;
14. Considérant que cette terrasse est conforme au Code civil et qu'elle offre un espace extérieur à ce logement de 4 chambres ;
15. Considérant dès lors que les demandes de dérogations sont acceptables ;

FACADE AVANT

16. Considérant que le bien est inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois (immeuble avant 1932) et qu'il se situe en ZICHEE au PRAS ;
17. Considérant que la façade ne fait pas partie de la présente demande mais que, sur base des photographies fournies, on constate que des modifications soumises à permis d'urbanisme y ont été apportées ;
18. Considérant dès lors qu'il y a lieu de, soit introduire une demande de permis d'urbanisme visant à éventuellement régulariser ces actes/travaux, soit de remettre la façade dans son pristin état ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

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 - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*