

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Verhaeren, 10

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, effectuer des travaux de démolition, construire une lucarne en façade arrière, ajouter un balcon en façade arrière, revoir la répartition des trois logements et modifier la façade avant

SITUATION :

AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)

ENQUÊTE :

-

RÉACTIONS :

-

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - effectuer des travaux de démolition,
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - ajouter un balcon en façade arrière,
 - revoir la répartition des trois logements en dérogation à l'art.3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimales de superficie),
 - modifier la façade avant ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 11 août 1908 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 22 avril 1910 visant à « construire une maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 décembre 1923 visant à « [construire] des annexes » ;
5. Vu le procès-verbal du 13 juin 2001 portant sur la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur maximale de 2,25 m et une largeur de 6,00 m. ;
6. Vu le procès-verbal du 17 décembre 2004 portant sur la modification du nombre de logements (5 au lieu de 3 autorisés) ;
7. Vu la mise en demeure du 14 juin 2002 portant sur la fermeture des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
8. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
9. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
10. Vu l'avis de la commission de concertation du 27 octobre 2022 ;

SITUATION LICITE

11. Considérant que la situation licite est la suivante :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : 1 logement,
 - étage 1 : 1 logement,
 - étage 2 : 1 logement,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - total : 3 logements ;

SITUATION

12. Considérant que la situation projetée est la suivante :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : 1 logement (1 chambre),
 - étage 1 : 1 logement (2 chambres),
 - étage 2 : 1 logement en duplex (3 chambres),
 - étage 3 sous combles : suite du duplex,
 - total : 3 logements ;

DÉMOLITION

13. Considérant que l'annexe stipulée dans le procès-verbal du 13 juin 2001 au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur maximale de 2,25 m et une largeur de 6,00 m a été démolie ;
14. Considérant que les volumes (contenant les WC) situés du côté droit de la façade arrière au rez-de-chaussée, sur les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages, ont été démolis ;
15. Considérant que les corps de cheminée des 2^{èmes} et 3^{èmes} étages sont démolis ;

VOLUMÉTRIE

16. Considérant qu'une lucarne est proposée en façade arrière au 3^{ème} étage, que celle-ci respecte les gabarits autorisables et qu'elle apporte du confort au logement situé sous les combles ;

TERRASSE

17. Considérant que les terrasses en situation infractionnelle (1^{er} et 2^{ème} étages côté droit en façade arrière), ont été rouvertes, permettant d'offrir des espaces extérieurs aux appartements ;
18. Considérant que le nouveau balcon proposé au 3^{ème} étage côté gauche est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne dépasse pas les gabarits autorisables en terme de profondeur et de hauteur ;

RÉPARTITION

19. Considérant que le nombre de logements reste inchangé, mais que la répartition a été modifiée de par l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles ;
20. Considérant qu'il est regrettable que le duplex qui se situe aux derniers étages et qui possède 3 chambres ne puisse pas bénéficier du jardin, que ce dernier est attribué au logement 1 chambre ;
21. Considérant cependant que les logements présents au rez-de-chaussée et au premier étage sont licites et qu'il est uniquement prévu d'en revoir les aménagements intérieurs ;
22. Considérant que l'avis initial de la commission de concertation du 27 octobre 2022 a par conséquent été modifié suite au fait que les logements du bas de l'immeuble sont licites et ne peuvent être remis en cause ; que dès lors la condition de revoir la répartition des logements en attribuant le jardin au logement de 3 chambres est excessive ;

HABITABILITÉ

23. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est un logement 1 chambre, que celui-ci respecte les normes d'habitabilité en vigueur et bénéficie d'un jardin de 50 m², que cependant il est regrettable que la chambre se situe à l'avant et donc proche des nuisances de la voie publique (bruit, odeur, ...) ;
24. Considérant que le logement du 1^{ème} étage est réaménagé en un logement 2 chambres, qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la superficie de la chambre 1 (11.68 m² au lieu de minimum 14 m²) et que cela n'est pas acceptable ;
25. Considérant que le duplex situé aux 2 derniers niveaux respecte les normes d'habitabilité ;

FAÇADE

26. Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du Patrimoine Bruxellois ;
27. Considérant que la façade possède une valeur patrimoniale de qualité ;
28. Considérant que les menuiseries extérieures (porte et fenêtre) ont été remplacées par du PVC, que cela nuit aux qualités patrimoniales du bâtiment et qu'il y a donc lieu de revenir à du bois ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- pour l'appartement du 1^{er} étage, prévoir un aménagement intérieur conforme au Titre II du RRU et au Titre II du RCU ;
- prévoir des menuiseries (porte et fenêtre) en façade avant en bois ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*