

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Charles Gilisquet 87**OBJET :** dans une maison unifamiliale, régulariser la rehausse du volume de toiture arrière, la réalisation de travaux structurels, et les modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du Quartier Terdelts/Chomé

ENQUETE : du 16/09/2020 au 30/09/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- le maître d'ouvrage, vivant en Angleterre a confié les travaux de rénovation à des personnes ne connaissant pas la législation belge ;
- la maison mitoyenne a été victime de malfaçons ;
- l'astuce de l'architecte est de mettre une autre étiquette sur chaque pièce du plan existant en donnant une description idyllique et trompeuse ;
- l'intention cachée est de prévoir 3 appartements en réalité ;
- la buse d'évacuation et la grille de ventilation (toutes 2 en dérogation) sont absentes des plans existants et projetés : omission volontaire ?

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser la rehausse du volume de toiture arrière, la réalisation de travaux structurels, et les modifications en façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir de 1934 ayant pour objet : « construire une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée commercial (pharmacie) » ;
- 3) Vu le permis de bâtir daté du 27 mai 1966 portant sur la réalisation d'un garage ;
- 4) Vu la situation licite du bien à savoir : une maison unifamiliale ;
- 5) Vu la mise en demeure datée du 7 mai 2019 visant certains actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Considérant que le projet vise plus précisément les objets suivants :
 - régulariser la rehausse du volume de toiture arrière en dérogation à l'art 6 et à l'art 4 du Titre I du RRU, la réalisation de travaux structurels, et les modifications en façade avant en dérogation à l'art.13 et à l'art. 10 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné des quartiers Terdelts et Chomé (Toitures et Traitement de la façade visible depuis l'espace public),
 - réaménager les espaces de vie en en dérogation aux articles 3 des Titres II du RRU et du RCU (superficie du séjour/cuisine) et à l'art 10 du Titre II du RRU (éclairage chambre du RDC);

Volumes :

- 8) Considérant que la rehausse du volume en toiture arrière en dérogation à l'art 6 et à l'art 4 du Titre I du RRU apporte peu de nuisances aux immeubles voisins et qu'elle permet un aménagement plus confortable des espaces sous combles en les agrandissant de +/-10m² ;
- 9) Considérant que la fermeture du balcon terrasse au 1er étage en façade avant (côté gauche de la façade) permet d'aménager une salle de douche et que la nouvelle façade s'accorde avec l'esthétique de la façade existante ;
- 10) Considérant qu'un percement est réalisé au niveau du premier étage dans le mur porteur situé entre la chambre et le bureau, ce qui permet de relier ces deux locaux sans passer par la cage d'escalier;

Aménagements intérieurs :

- 11) Considérant que le nouvel aménagement du rez-de-chaussée de cette maison unifamiliale entraîne des dérogations pour la cuisine / salle à manger / salon qui ne possède pas les 28m² réglementaire et donc déroge aux articles 3 des Titres II du RRU et du RCU mais que cette pièce est la plus lumineuse et qu'un salon dans les combles de 22m² est aménagé, ce qui compense le manque de superficie des pièces de vie occupées au rez-de-chaussée ;
- 12) Considérant que les aménagements proposés ne relèvent pas d'une maison unifamiliale classique et génèrent plusieurs dérogations au niveau de l'éclairage des pièces ;
- 13) Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'ensemble de l'aménagement de cette maison en prévoyant les pièces de vie sur l'entièreté du rez-de-chaussée et en veillant au 1^{er} étage à faire bénéficier les locaux habitables des plus grandes fenêtres ;

Modifications en façade avant :

- 14) Considérant que le recouvrement des briques rouges par une peinture, en façade avant au niveau du rez-de-chaussée, déroge à l'art.13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné des quartiers Terdelt et Chomé (Traitement de la façade visible depuis l'espace public) et qu'il dénature complètement cette façade, qui de plus est jumelle avec l'immeuble de droite dont le rez-de-chaussée a aussi ce parement en brique rouge ;
- 15) Considérant que des fenêtres de toit sont placées dans la partie supérieure de la toiture, que celles-ci ne respectent pas l'alignement des axes des fenêtres situées dans le brisis ou aux étages inférieurs, qu'elles dérogent à la prescription de l'art.10 du règlement communal zoné et que cette proposition n'est pas acceptable ;
- 16) Considérant que si des pièces habitables sont aménagées sous la toiture, elles doivent bénéficier d'un éclairage qui pourrait être respecté par la création de lucarnes conformes au RCUZ, dans le brisis de la toiture ;
- 17) Considérant que le placement d'une buse d'évacuation, d'une grille de ventilation, le placement de caissons à volet et le percement d'une fenêtre de toit dans le brisis repris dans la mise en demeure datée du 7 mai 2019 ont été supprimés ;
- 18) Considérant que tous les châssis en façade avant sont en bois et respectent les divisions d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'ensemble de l'aménagement de cette maison pour correspondre à une typologie unifamiliale en prévoyant notamment les pièces de vie sur l'entièreté du rez-de-chaussée et en veillant au 1^{er} étage à faire bénéficier les locaux habitables des plus grandes fenêtres ;
- supprimer les velux en toiture et éventuellement placer des lucarnes conformes au RCUZ, dans le brisis de la toiture en reprenant les modèles existants ;
- maintenir et restaurer le parement en brique rouge du rez-de-chaussée ;
- entamer la réalisation des travaux nécessaires à la cessation de l'infraction dans un délai de 6 mois et les terminer dans un délai d'1 an après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*