

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Clays 44**OBJET :** dans un immeuble de rapport de 2 logements, régulariser l'aménagement de la zone de recul en parking, la suppression de la grille à l'alignement, la modification de la division des châssis, le placement d'un faux plafond au demi sous-sol**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

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

Le demandeur

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

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

- la majorité des zones de recul de cette rue est dans un état déplorable, alors qu'elles doivent en principe être plantées et arborées, sans parler de l'enlèvement des ferronneries qui participent au petit patrimoine et du dallage sauvage de ces zones pour en faire des parkings personnels, tout en privatisant ainsi la voie publique et privant les autres riverains de se garer ;
  - l'endroit de plus ne se prête absolument pas au parking privé, trop petit car le nez des voitures dépassent largement sur les trottoirs, empêchant la circulation aisée des usagers faibles ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de 2 logements, régulariser l'aménagement de la zone de recul en parking, l'absence de grille à l'alignement, la modification des châssis, le placement d'un faux plafond au demi sous-sol ;
  - 2) Vu le Permis d'Urbanisme accordé le 11 septembre 2007 visant à " diviser une maison unifamiliale en 2 logements et construire une annexe au sous-sol et au 1er étage ";
  - 3) Vu la mise en demeure du 11 novembre 2019 concernant l'aménagement de la zone de recul, l'absence de grille à l'alignement, la modification de l'aspect architectural de la façade (non-respect des divisions et matériaux d'origine), le placement d'un faux plafond visible depuis l'espace publique, le placement d'une grille de ventilation ;
  - 4) 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 ;
  - 5) Considérant que la demande ne porte que sur la partie inférieure de l'immeuble, soit le sous-sol, le demi sous-sol et rez-de-chaussée surélevé;
  - 6) Considérant qu'une petite chambre de 7,3m<sup>2</sup>, en dérogation à l'art 3 du Titre II du RCU, est ajoutée par rapport à la situation autorisée du permis d'urbanisme du 11 septembre 2007 qui prévoyait une seule grande chambre en partie arrière ; que cet aménagement non conforme n'est pas souhaitable ;
  - 7) Considérant que la nouvelle division des châssis au demi sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé s'accorde avec l'esthétique de la façade;
  - 8) Considérant cependant que l'imposte du châssis au demi sous-sol est réduite par la présence du placement d'un store et qu'il y a lieu de déplacer celui-ci afin de le rendre invisible en façade et d'ainsi préserver l'éclairage naturel pour la chambre à rue;
  - 9) Considérant que dans le Permis d'Urbanisme du 11 septembre 2007, la hauteur sous plafond de l'entresol était renseignée à 2m50, que la situation existante réelle est de 2m32 et que ces mesures erronées ont pu tromper la pertinence de la division de cette maison unifamiliale;
  - 10) Considérant que la présence du faux plafond au demi sous-sol réduit encore la hauteur sous plafond à 2m20 et accentue encore la dérogation à l'art 4 du Titre II du RRU, ce qui rend celle-ci inacceptable ;

- 11) Considérant qu'il y a lieu de proposer un aménagement de la zone de recul afin de la rendre conforme à art.38 §1 et 2 du Titre 1 du RCU afin d'améliorer les qualités paysagères de cette zone de recul ;
- 12) Considérant qu'il y a lieu de proposer une grille à l'alignement à l'art. 42 §1,2 et 4 du Titre 1 du RCU afin de préserver l'utilisation de la zone de recul en jardinet ;
- 13) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*