

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue Masui 157
OBJET :	dans un immeuble de 2 logements, régulariser la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 2) et de leur répartition, l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée et la construction d'un escalier extérieur et construire une annexe au 1er étage
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 12/04/2021 au 26/04/2021
REACTIONS :	0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 2 logements, régulariser la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 2) et de leur répartition, l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée et la construction d'un escalier extérieur, et à construire une annexe au 1er étage ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 27 septembre 1904 visant à construire un étage à la maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 août 1953 visant à construire 3 boxes de garage ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 avril 1961 visant à modifier la façade avant au 3ème étage ;
- 5) Vu le procès verbal du 1er mars 2018 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements de 2 vers 3,
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - la construction d'une plateforme et d'un escalier métalliques à l'arrière de l'annexe illicite,
 - le placement d'un auvent au-dessus de la plateforme illicite,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant,
 - le placement d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;
- 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 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 ;
- 8) Considérant que l'extension de l'annexe existante au rez-de-chaussée se fait en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (4m), sans qu'un retrait latéral d'au moins 3m ne soit effectué (2,60m) ;
- 9) Considérant toutefois que son impact sur le voisin de droite est négligeable et que cette extension d'annexe permet d'agrandir la cuisine du duplex bas ;
- 10) Considérant qu'au droit de cette extension d'annexe est aménagée une plateforme et un escalier extérieur en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, en ce que le volume dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (environ 5,60m), sans qu'un retrait latéral d'au moins 3m ne soit effectué (2,60m) ;
- 11) Considérant toutefois que son impact sur le voisin de droite est négligeable et que l'aménagement permet une sortie aisée vers la zone de cour pour les occupants du duplex bas ;
- 12) Considérant qu'un auvent vient couvrir cette plateforme, dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, en ce que le volume dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (environ 5,30m), sans qu'un retrait latéral d'au moins 3m ne soit effectué (2,60m) ;
- 13) Considérant toutefois que son impact sur le voisin de droite est négligeable et que l'auvent permet de protéger l'espace de sortie vers la cour ;
- 14) Considérant que le WC du rez-de-chaussée se trouve sous le 1er palier de l'escalier, et qu'il déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de hauteur sous plafond requis pour les locaux non habitables (2,05m en lieu et place de 2,20m) ;

- 15) Considérant toutefois qu'il s'agit d'un WC d'appoint ;
- 16) Considérant qu'une annexe est construite au 1er étage, au-dessus de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- 17) Considérant que cette annexe déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond, et à l'art. 6 en ce qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;
- 18) Considérant que les dérogations sont trop importantes pour pouvoir être acceptées, et qu'il y a lieu, dès lors, de ne pas construire l'annexe au 1er étage ;
- 19) Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du 1er étage en conséquence, en veillant à proposer une chambre parentale conforme aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
- 20) Considérant que l'appartement 2 chambres du 2ème étage est conforme aux Règlements d'Urbanisme ;
- 21) Considérant qu'un appartement est ajouté au 3ème étage, identique à celui du 2ème étage ;
- 22) Considérant qu'un escalier de secours ainsi qu'un garde-corps se développant sur toute la largeur de la façade au niveau de la corniche se situent en façade arrière, constituant une dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU ;
- 23) Considérant que ces installations doivent être supprimées ;
- 24) Considérant que le procès verbal du 1er mars 2018 fait état d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés en façade arrière, en dérogation à l'art. 33 du titre I du RCU en ce qu'il débouche devant la lucarne du 3ème étage et qu'il s'élève à moins de 2m au-dessus de la corniche ;
- 25) Considérant que les plans sont lacunaires quant à ce conduit en ce qu'il n'y est pas repris, alors qu'il est clairement visible sur les photos ;
- 26) Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre ce conduit conforme à l'art. 33 du titre I du RCU ;
- 27) Considérant que le sous-sol dispose de suffisamment de caves et qu'un des garages est supprimé au profit d'un local vélo et poussettes ;
- 28) Considérant que la cour est en partie remise en pleine terre et que cela constitue une amélioration à la situation précédente ;
- 29) Considérant que l'ensemble des châssis ont été remplacés sans respect des caractéristiques architecturales d'origine, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 30) Considérant que les petit-bois d'impostes ont été retirés de tous les châssis et que ceux-ci sont en PVC avec aération apparente sur les traverses d'impostes, et que cela déprécie fortement l'esthétique de la façade ;
- 31) Considérant que les châssis du sous-sol ne respectent pas les formes et divisions d'origine ;
- 32) Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à des châssis respectant les formes et divisions d'origine, sans aération apparente, et de replacer les petit-bois d'imposte ;
- 33) Considérant que des caissons à volet ont été installés en façade avant au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 24 du titre I du RCU en ce qu'ils ne participent pas à la composition de la façade et en dénaturent son esthétique ;
- 34) Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer les caissons à volet à l'intérieur de la construction ou de les retirer ;
- 35) Considérant que le soubassement et les éléments de modénature en pierre bleue sont recouverts d'un enduit, en dérogation aux art. 3 et 7 du titre I du RCU ;
- 36) Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de supprimer les enduits sur les éléments en pierre bleue en façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas construire l'annexe au 1er étage et revoir l'aménagement de l'étage en conséquence, en respect de l'art. 3 du titre II du RRU
- supprimer l'escalier de secours et le garde-corps en toiture ;
- rendre le conduit d'évacuation des gaz brûlés conforme à l'art. 33 du titre I du RCU ;
- revenir à des châssis respectant les formes et divisions d'origine, sans aération apparente, et de replacer les petit-bois d'imposte ;
- placer les caissons à volet à l'intérieur de la construction ou les retirer ;
- supprimer les enduits sur les éléments en pierre bleue en façade avant ;
- entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*