

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021****DEMANDEURS :****LIEU :** Avenue Charles Gilisquet, 133**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'intérêt régional, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) "QUARTIER TERDELT &amp; CHOME" » approuvé en date du 25/10/2012

**ENQUETE :** du 09/09/2021 au 23/09/2021**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 décembre 1955 visant à « aménager un garage en sous-sol et transformer les combles en façade principale » ;
3. Considérant que le bien est situé dans le périmètre du quartier « Terdelt et Chomé » et qu'il est dès lors soumis aux prescriptions du RCUZ propre à celui-ci ;
4. Considérant que la nouvelle annexe s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle améliore l'habitabilité de la maison ;
5. Considérant qu'une terrasse est aménagée au rez-de-chaussée et qu'elle offre un espace extérieur confortable sans apporter de nuisances au voisinage, tout en respectant une zone de pleine terre suffisante ;
6. Considérant que l'aménagement du 2<sup>ème</sup> étage est modifié, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU ;
7. Considérant en effet que la chambre 3 n'atteint pas le minimum de superficie éclairante requis (2,09 m<sup>2</sup> en lieu et place de 2,60 m<sup>2</sup>) mais que la dérogation est minime ;
8. Considérant que des modifications ont été apportées à la façade avant ;
9. Considérant que les châssis ne respectent pas les divisions d'origine, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, en ce que le nombre des divisions est légèrement modifié mais que, pour autant, cela ne perturbe pas la lecture de la façade ;
10. Considérant que la porte de garage ne respecte pas le dessin d'origine et qu'elle est en PVC, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU et à l'art. 15 du RCUZ d'application pour le quartier « Terdelt et Chomé » ;
11. Considérant toutefois que la porte de garage reste cohérente et qu'elle ne perturbe pas la lecture générale de la façade ;
12. Considérant que les plans sont erronés en ce qu'ils mentionnent que les 2 corniches (la corniche principale et la corniche de la lucarne) sont en bois dans toutes les situations alors que le reportage photographique fourni atteste de corniches recouvertes de lattes de PVC, en dérogation à l'art. 21 du titre I du RCU et à l'art. 11 du RCUZ « Quartier Terdelt et Chomé » ;
13. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le PVC présent sur ces 2 corniches et de les restaurer conformément à la situation de droit ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer le PVC présent sur les 2 corniches et les restaurer conformément à la situation de droit.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante) ;
- dérogation au RCU, Titre I, art. 7 (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;
- dérogation au RCU, Titre I, Art. 7 (éléments patrimoniaux de façade [autre que châssis]) ;
- dérogation RCUZ « quartier Terdelt et Chomé », art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public).

Abstention : -

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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 du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*