

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :** Avenue Clays, 44**OBJET :** dans un immeuble 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 et l'exécution de travaux intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

La demandeuse

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble 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,
 - l'exécution de travaux intérieurs ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 11 septembre 2007 visant à « diviser une maison unifamiliale en 2 logements et à construire une annexe au sous-sol et au 1^{er} 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 public et le placement d'une grille de ventilation ;
4. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 8 mai 2020 et visant à « 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 » ;
5. Considérant que, suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation du 15 octobre 2020, les demandeurs ont indiqué vouloir déposer des plans modificatifs en vertu de l'art. 126 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) mais que, le délai ayant été dépassé, la demande a été déclarée caduque et, en conséquence, classée sans suite ;
6. Considérant que la présente demande est quasiment identique à la précédente et vise donc à régulariser les infractions évoquées dans la mise en demeure du 11 novembre 2019 ;
7. Considérant que les chambres placées au rez-de-chaussée restent toutes en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 4 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), en ce que leur hauteur sous plafond est insuffisante (2,20 m en lieu et place de 2,50 m) ;
8. Considérant que la note explicative indique que le faux-plafond évoqué dans la demande précédente et dans la mise en demeure est un élément structurel impossible à supprimer ;
9. Considérant qu'il est également impossible de décaisser le sol puisqu'il est trop fin et que, en-dessous, se trouvent les caves ;
10. Considérant dès lors que cette situation est acceptable ;
11. Considérant que les plans sont équivoques en ce que le châssis du rez-de-chaussée, en situation existante, est dessiné sans imposte, alors que les photos ainsi que la coupe en montrent une ;
12. Considérant que le caisson à volet supprime la moitié de l'imposte, affectant la luminosité de la pièce et altérant l'esthétique générale de la façade ;
13. Considérant que l'immeuble se trouve dans une enfilade, allant du n° 36 au n° 44, formant un ensemble particulièrement cohérent de maisons de style éclectique de la fin du XIX^{ème} siècle et qu'il y a donc lieu de traiter les façades avec rigueur ;

14. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, la demanderesse a précisé que le caisson à volet sera supprimé et que dès lors il y a lieu de l'indiquer dans les plans et coupes afin de restituer une imposte de toute la hauteur de la baie ;
15. Considérant que la zone de recul déroge à l'art. 38 du Titre I du RCU en ce qu'elle ne participe pas à la verdurisation de l'espace public et qu'aucun jardin n'y est aménagé ;
16. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement paysager respectant l'art. 38 du titre I du RCU pour la zone de recul ;
17. Considérant qu'une nouvelle grille à l'alignement est prévue mais que son esthétique n'est pas cohérente en ce que les grilles latérales de séparation entre les parcelles sont encore présentes et que le nouveau modèle ne s'en inspire pas ;
18. Considérant, de plus, que leurs divisions montrent une possibilité d'ouverture permettant de part et d'autre de l'entrée des accès potentiels à des véhicules ; que cela va à l'encontre de la volonté de préserver des jardinets d'agréments en façade avant ;
19. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une grille à l'alignement fixe, ouverte uniquement pour l'accès piéton, en s'inspirant pour son esthétique des grilles latérales de séparation des parcelles existantes ;
20. Considérant que la ferronnerie du balcon du 2^e étage dessinée sur les plans ne correspond pas à la situation existante (dessin simplifié) ; que celui-ci ne fait toutefois pas partie de la demande ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le caisson à volet et restituer une imposte de toute la hauteur de la baie ;
- proposer un aménagement paysager respectant l'art. 38 du titre I du RCU pour la zone de recul ;
- proposer une grille à l'alignement fixe, ouverte uniquement pour l'accès piéton, en s'inspirant pour son esthétique des grilles latérales de séparation des parcelles existantes ;
- exclure les étages supérieurs (à partir du 2^e étage) de la demande.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, Art. 4 (hauteur sous plafond)

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*