

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Colonel Bourg 22**OBJET :** dans une maison unifamiliale, régulariser l'ajout de logements (1 vers 3), la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, les modifications apportées à la façade avant et la réalisation de travaux structurels intérieurs, et étendre le logement du rez-de-chaussée vers une partie des sous-sols**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**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 :
 - régulariser :
 - l'ajout de logements (1 vers 3) en dérogation aux articles 10 (éclairage naturel) et 17 (local pour vélos et poussettes) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - les modifications apportées à la façade avant en dérogation aux articles 7 (éléments patrimoniaux de façade) et 21 (corniche) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - étendre le logement du rez-de-chaussée vers une partie des sous-sols en dérogation à l'art.35 du titre I du RCU ((collecte des eaux pluviales);

HISTORIQUE :

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1932 visant à bâtir une maison ;
- 3) Vu la mise en demeure du 1er juin 2021 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements (1 vers 5),
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification esthétique de la façade avant ;
- 4) Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 5) Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 6 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois ;
- 6) Vu l'avis du SIAMU du 15 avril 2023 ;

VOLUME :

- 7) Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'agrandir l'appartement tout en l'étendant vers le jardin ;

INTERIEUR :

- 8) Considérant que la maison comporte une superficie de plancher de 269m², ce qui reste faible pour y prévoir l'aménagement de 3 logements ;
- 9) Considérant que les plans d'origine indiquent une cuisine par étage, ce qui pourrait démontrer l'existence dès le départ de 3 logements dans l'immeuble ;
- 10) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu en duplex avec l'arrière du sous-sol ;
- 11) Considérant qu'une chambre est aménagée en sous-sol, qu'elle donne directement vers le jardin et qu'elle dispose d'un accès aisé à la salle de bain ;

- 12) Considérant que le reste du logement situé au rez-de-chaussée, à savoir une chambre, la cuisine et l'espace de vie, répondent aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
- 13) Considérant qu'un appartement comprenant une chambre est aménagé au 1er étage et qu'il répond aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
- 14) Considérant qu'un appartement duplex est créé au 2ème étage et dans les combles ;
- 15) Considérant que la partie basse comprend un espace séjour / cuisine, une chambre, un bureau et des sanitaires et que les normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme sont respectées ;
- 16) Considérant qu'en partie haute sont aménagés une chambre et un salon du soir, qui s'apparente à un espace de repos ;
- 17) Considérant que la chambre déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que sa superficie nette éclairante est insuffisante (0,9m² en lieu et place de 1,40m²) ;
- 18) Considérant que la dérogation est importante et qu'il y a lieu dès lors d'y remédier ;
- 19) Considérant que la coupe de la situation projetée est identique à la coupe de la situation existante, ce qui est équivoque en ce que les escaliers placés dans chaque chambre en partie arrière n'existent plus en situation projetée ;
- 20) Considérant de plus qu'un WC se situe en hauteur, accessible par cet escalier qui n'existe plus en situation projetée ;
- 21) Considérant qu'il y a lieu de corriger la coupe de la situation projetée afin qu'elle corresponde au plan du projet ;
- 22) Considérant qu'aucun local vélo et poussettes n'est proposé, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU et que la densification de cet immeuble devrait tendre à améliorer les qualités des espaces communs ;
- 23) Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un local vélo et poussettes hors de tout passage vers les caves ou le local des compteurs ;
- 24) Considérant que la citerne existante dans les plans d'archives ne se retrouve pas sur les plans projetés, mais que selon les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, celle-ci est toujours en place ;
- 25) Considérant dès lors qu'il y a lieu de la remettre en fonctionnement ou de prévoir un dispositif de temporisation ou de dispersion in situ des eaux pluviales, conformément à l'article 35 du titre I RCU ;

FACADE :

- 26) Considérant que des modifications ont été apportées à la façade avant, en dérogation aux art. 7 et 21 du titre I du RCU ;
- 27) Considérant que la façade est de style Art Deco et qu'il y a lieu de respecter son architecture d'origine avec plus de rigueur ;
- 28) Considérant que les châssis sont remplacés et que bien qu'ils respectent les formes et divisions d'origine, ils sont en PVC et ne présentent aucun relief, ce qui nuit fortement à l'esthétique générale de la façade avant ;
- 29) Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des châssis moulurés à l'ancienne avec double cadre ;
- 30) Considérant que la ferronnerie du balcon dessinée sur les plans ne correspond pas à la situation existante (dessin simplifié) ; qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans en conséquence ;
- 31) Considérant que la corniche est recouverte de PVC, en dérogation à l'art. 21 du titre I du RCU, ce qui nuit à son esthétique et favorise le pourrissement du bois ;
- 32) Considérant dès lors qu'il y a lieu de restituer la corniche en bois d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer toute dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU pour la chambre dans les combles,
- corriger la coupe de la situation projetée afin qu'elle corresponde au plan du projet,
- proposer un local vélo et poussettes hors de tout passage vers les caves et le local des compteurs,
- proposer des châssis moulurés à l'ancienne avec double cadre pour la façade avant,
- corriger les plans afin de représenter la ferronnerie en fer forgé du balcon conformément à la situation existante,
- restituer la corniche en bois d'origine,
- maintenir la citerne d'eaux pluviales existante et la remettre en fonctionnement ou prévoir un dispositif de temporisation ou de dispersion in situ des eaux pluviales, conformément à l'article 35 du Titre I du RCU,
- commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 6 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois.

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,

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*