

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/02/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Georges Raeymaekers 27 - 29**OBJET :** dans un immeuble de rapport (1 commerce et 3 logements) de gabarit R+3+toiture mansardée, mettre en conformité la couverture de la cour du rez-de-chaussée, régulariser l'ajout d'un 4ème logement en toiture mansardée, réaliser des travaux structurels, réaménager les caves, remplacer les châssis du dernier étage (matériaux et couleur) et mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 22/01/2020 au 05/02/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport (1 commerce et 3 logements) de gabarit R+3+toiture mansardée :
 - mettre en conformité la couverture de la cour du rez-de-chaussée en dérogation avec l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) ;
 - régulariser l'ajout d'un 4ème logement en toiture mansardée ;
 - réaliser des travaux structurels ;
 - réaménager les caves ;
 - remplacer les châssis du dernier étage (matériaux et couleur) ;
 - mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mai 1924 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la « Mise en garde » du 9 mai 2018 suite à la réception du rapport de constat du 03 août 2018 de la DIRM et portant sur la suspicion de l'infraction suivante: logement supplémentaire au 4ème étage (en lieu et place de mansardes accessoires aux logements) ;
- 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) Vu l'avis SIAMU du 28 mai 2019,
- 6) Considérant que la situation licite de l'immeuble est d'un commerce et 3 logements ;
- 7) Considérant que la couverture de la cour se fait en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, mais que s'agissant d'un terrain d'angle et de dimensions réduites (< 7m²), celle-ci est complètement enclavée ;
- 8) Considérant que la couverture de cette cour permet au commerce d'étendre ses espaces de « réserve » et que l'extension se fait sans nécessiter de rehausse de mitoyen ;
- 9) Considérant que cette couverture est végétalisée ;
- 10) Considérant que les 3 logements existants sont des logements de +/- 65 m² d'une chambre ;
- 11) Considérant que le projet propose l'ajout d'un appartement 1 chambre similaire aux appartements des étages inférieurs par l'aménagement des mansardes ;
- 12) Considérant que le plancher séparant l'étage sous mansarde des combles est supprimé afin d'offrir un plus beau volume à cet étage et permet l'ajout de fenêtres de toiture ;
- 13) Considérant que l'appartement aménagé est qualitatif et conforme aux règlements en vigueur ;
- 14) Considérant que le sous-sol est réorganisé afin de garantir une cave pour chaque appartement, des espaces communs pour l'entreposage des poubelles et des vélos, et que le local compteur est accessible à tous ;

- 15) Considérant que la demande vise le remplacement des châssis en bois couleur blanc des lucarnes par des châssis en aluminium ton anthracite et que ceux-ci s'intègrent à la couverture de toiture en ardoise ;
- 16) Considérant que le châssis du dernier étage de la travée de gauche ne respecte pas le cintrage de la baie, et qu'il y a lieu de le remplacer afin qu'il s'accorde avec la façade ;
- 17) Considérant également que les châssis de chaque niveau de la partie gauche de la façade, dont la division est tripartite ne respectent pas les proportions d'origine de ce type de baies et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 18) Considérant qu'il y a lieu de proposer une cohérence de matériaux sur l'ensemble de la façade (aluminium ou bois) ;
- 19) Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée ont été maintenues en bois, à l'exception de la porte d'entrée de l'immeuble vers les appartements, et qu'il serait préférable de conserver une porte d'entrée en bois, reprenant les caractéristiques du bâti ;
- 20) Considérant cependant qu'il n'y a pas d'archives disponibles attestant des plans et façade d'origine ;
- 21) Considérant que les tentes solaires ont été placées non conformément aux Règlements en vigueur et qu'il y a lieu de limiter la largeur de celles-ci à la largeur des baies et ne pas s'étendre à la porte d'entrée des appartements ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- conserver le cintrage des châssis sur l'entièreté de la façade ;
- proposer une cohérence de matériaux sur l'ensemble de la façade (aluminium ou bois) ;
- remplacer les châssis divisés en 3 par des châssis divisés en 3 selon les caractéristiques d'origines de ce type de châssis (2 ouvrants de part et d'autre d'un fixe avec double cadre) ;
- conserver la porte d'entrée aux appartements en bois et proposer un modèle de porte cohérent avec le bâti environnant ;
- rendre les tentes solaires conformes ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne,

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante 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,*