

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020

DEMANDEUR :

| | |
|--------------------|---|
| LIEU : | Rue Monrose 31 |
| OBJET : | dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), supprimer le commerce pour étendre le logement dans tout l'immeuble et régulariser une annexe au rez-de-chaussée |
| SITUATION : | AU PRAS : en zone d'habitation |
| | AUTRE : - |
| ENQUETE : | du 10/06/2020 au 24/06/2020 |
| REACTIONS : | 0 |

La Commission entend :

Le demandeur et l'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), supprimer le commerce pour étendre le logement dans tout l'immeuble et régulariser une annexe au rez-de-chaussée ;
- 2) Vu le procès-verbal du 29 novembre 2016 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification de la destination du rez-de-chaussée (commerce) et du sous-sol (locaux accessoires) vers un équipement (lieu de culte),
 - la construction d'un auvent fixé à la façade arrière de l'annexe du 1er étage,
 - l'aménagement de terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière,
 - la modification du nombre de logements, de 1 vers 5 ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 février 1928 visant à construire une maison ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 avril 1942 visant à agrandir le magasin ;
- 5) Considérant que la présente demande vise à étendre le logement existant aux étages dans tout l'immeuble ;
- 6) Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en salon, salle à manger, cuisine et bibliothèque pour la partie arrière et en garage à vélo, local poubelle et local d'entretien pour la partie avant, et qu'il dispose globalement de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 7) Considérant que le 1^{er} étage est aménagé en chambres, au nombre de 4, additionnées de leur 4 salles de douche attenantes ;
- 8) Considérant que les deux chambres placées en façade avant ne préfigurent pas d'un bon aménagement des lieux en ce que la baie est traversée en son centre par une cloison visant à séparer le salon d'origine pour y créer deux chambre ;
- 9) Considérant que cet acte dénature l'espace d'origine, largement ouvert vers la rue par cette baie arquée et qu'afin de préserver ses qualités spatiales et esthétiques, il y a lieu de supprimer cette cloison et de ne réaliser qu'une pièce en façade avant au 1^{er} étage ;
- 10) Considérant que deux terrasses privatives accessibles par les deux chambres sont aménagées en façade arrière au 1^{er} étage, et que celle-ci n'impliquent pas de vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- 11) Considérant que les chambres 5 et 6 disposent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 12) Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage implique des vues intrusives vers la parcelle de gauche mais qu'une servitude de vue a été signée entre les deux parties ;
- 13) Considérant que les chambres 7 et 8 disposent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 14) Considérant que des locaux communs généreux sont proposés (caves, local vélo, buanderie, local poubelle, local d'entretien) et que les compteurs restent accessibles en tout temps ;
- 15) Considérant que la cour est entièrement dallée, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU ; que de plus, l'annexe a déjà une emprise au sol très importante et que cela empire la situation et qu'il y a lieu, dès lors, de rendre la totalité du jardin perméable, en pleine terre et planté ;

- 16) Considérant également que les élévations sont équivoques en ce que le point 7 de la légende correspond en situation existante à des "menuiseries bois laqué et ferronneries laquées gris foncé", or dans les photos de la situation existante, les portes sont blanches, les ferronneries noires pour la porte de gauche et blanches pour la porte de droite, et les châssis marrons ;
- 17) Considérant que l'élévation de la situation projetée suggère de réhabiliter, à supposer comme dans la situation existante, les châssis, portes et ferronneries ;
- 18) Considérant que d'après le point 7 de la légende de la situation existante, tous ces éléments seront peints en gris foncé ;
- 19) Considérant que la corniche, quant à elle, sera peinte en blanc ;
- 20) Considérant qu'il n'y a pas lieu de peindre tous ces éléments en gris foncé, sous peine de perdre la cohérence esthétique, historique et patrimoniale de la façade, et qu'il y a lieu, dès lors, de garder les portes en blanc, de proposer des ferronneries unies sur les deux portes (noires ou blanches), et des châssis unis (de ton bois ou blancs) sur l'ensemble de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans pour :

- supprimer la cloison et ne réaliser qu'une pièce en façade avant au 1^{er} étage ;
- fournir le RES et rendre perméable, en pleine terre et plantée, la majorité du jardin ;
- garder les portes en blanc, proposer des ferronneries unies sur les deux portes (noires ou blanches), et des châssis unis (de ton bois ou blancs) sur l'ensemble de la façade avant ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois de la délivrance du permis d'urbanisme et les terminer dans les 12 mois de la délivrance du permis d'urbanisme.

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*