

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Grande rue au Bois 135
OBJET : sur une parcelle composée d'une maison unifamiliale à rue et d'un atelier arrière ayant également une servitude de passage vers une arrière-maison cadastrée sur une autre parcelle, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière sur deux niveaux, la création d'un balcon en façade arrière ainsi que les modifications esthétiques en façade avant, diviser la maison en deux appartements, rehausser le bâtiment de deux étages et réaliser des modifications structurelles

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 18/06/2020 au 02/07/2020

REACTIONS : 1

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte
 Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- le voisin du n° 137 ne souhaite pas qu'on touche à son mur ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée d'une maison familiale à rue et d'un atelier arrière ayant également une servitude vers une maison arrière mais cadastrée sur une autre parcelle:
 - Mettre en conformité dans la maison à rue:
 - o Les modifications esthétiques de la façade avant par le changement des châssis d'origine en bois en châssis pvc blancs, l'installation d'un caisson à volets sur le châssis du rez, le changement de la porte d'origine en bois en pvc blanc;
 - o Les modifications structurelles par la construction d'une annexe arrière aux rez-de-chaussée et premier étage munie d'un balcon;
 - o La division de la maison unifamiliale en 1 appartement duplex sous-sol-rez-de-chaussée 1 chambre et 1 appartement triplex 3 chambres aux 1^{er}, 2^{ème} étages et combles;
 - o La réalisation de modifications structurelles intérieures par la réalisation de plusieurs escaliers, des adaptations de baies, de poutres intérieures, l'ouverture de trémies ;
 - Rehausser le bâtiment de deux étages;
 - Réaliser des modifications structurelles ;

Division

- 2) Vu les renseignements urbanistiques du 03/04/2017 confirmant l'affectation urbanistique régulière d'un logement pour le bâtiment avant ;
- 3) Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en 1 appartement duplex sous-sol-rez-de-chaussée 1 chambre et 1 appartement triplex 3 chambres aux 1^{er}, 2^{ème} étages et combles;
- 4) Considérant le faible développement à rue de la maison (4,16m) et la présence existante d'une servitude de passage vers le bâtiment arrière ;
- 5) Considérant de même le faible gabarit (R+1+toiture mansardée) ;
- 6) Considérant que ce type de bâtiment est typiquement affecté en unifamiliale et ne permet la division en appartements ayant une bonne habitabilité ;

Gabarit et modifications structurelles (RRU, titre I, art. 4 et 6)

- 7) Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et premier étage munie d'un balcon;
- 8) Considérant que cette annexe permet de réaliser une 4^{ème} pièce en enfilade au rez-de-chaussée ce qui réduit drastiquement l'éclairage des pièces intermédiaires ;
- 9) Considérant que cette annexe au 1^{er} étage permet la création d'un espace de toilette et d'un espace pour machine à laver ainsi que d'un balcon ;
- 10) Considérant que cette annexe dépasse l'immeuble voisin de droite en hauteur et profondeur en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU dès lors que l'immeuble voisin de droite a ses annexes arrières côté mitoyen droit non couvertes par permis d'urbanisme et qu'elles ne peuvent pas servir de référence ;
- 11) Considérant que la demande vise à mettre en conformité la réalisation d'un escalier intérieur reliant la cave au rez-de-chaussée;
- 12) Considérant que la demande vise à mettre en conformité la suppression des cheminées existantes ;
- 13) Considérant que les espaces habitables du logement du rez-de-chaussée sont de mauvaise habitabilité ; que la chambre principale fait 12 m² au lieu des 14 m² ; que le salon fait 9,7 m² au lieu des 20 m² en dérogation à l'article 3 du Titre II du RCU ; que de plus le séjour est réalisé dans une annexe qui a été construite sans permis d'urbanisme;
- 14) Considérant que la création ou la régularisation d'annexes supplémentaires ne peut être autorisée que si elles concourent à faire respecter les normes d'habitabilité du RRU et du RCU en priorité, ce qui ici n'est manifestement pas le cas ;

Rehausse

- 15) Considérant que la rehausse projetée est construite dans les gabarits autorisables;

Esthétique (RCU, titre I, art. 7 et 24)

- 16) Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement d'une porte d'entrée en pvc ; que cette porte nuit aux qualités esthétiques de la façade en dérogation à l'article 7, titre I du RRU et qu'il y a lieu de replacer une porte en bois moulurée dans l'esprit et le caractère d'origine de la maison;
- 17) Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement d'un caisson à volets placé sur le châssis du rez-de-chaussée en façade à rue ; que ce caisson à volets ne s'accorde pas avec l'esthétique de la façade ; qu'il déroge en ce sens à l'article 24, titre I du RCU et qu'il y a lieu de le retirer et le cas échéant l'intégrer à l'intérieur;
- 18) Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement de châssis en pvc blanc en lieu et place des châssis en bois d'origine ; que de plus, les proportions de l'imposte du châssis au premier étage n'ont pas été respectées et qu'il y a lieu de placer des châssis en bois respectant la modénature des châssis d'origine;
- 19) Considérant que le bardage en cèdre de la rehausse ne se raccorde pas avec la typologie des architectures de la rue ; qu'il y a lieu de promouvoir des matériaux tels qu'un enduit au ton blanc pour la rehausse et développer une toiture à la Mansard comme l'immeuble voisin de droite afin de respecter la typologie historique de ce genre de bâtiment;
- 20) Considérant que la fenêtre de toit placée en façade avant ne nuit pas aux qualités esthétiques de la façade ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : -

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*