

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Jacques Rayé 30-32  
**OBJET :** dans un immeuble de rapport (1 commerce et 1 logement), mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial afin d'y étendre le logement unifamilial, la couverture de la petite cour en milieu de parcelle, la fermeture d'un balcon au premier étage, effectuer des travaux structurels

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 16/09/2020 au 30/09/2020

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Pour le demandeur  
 L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à : dans un immeuble de rapport (1 commerce et 1 logement) ;
  - mettre en conformité :
    - le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial afin d'y étendre le logement unifamilial, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits), à l'art. 13 du titre I du RRU (perméabilité), à l'art.4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous-plafond) ;
    - la couverture de la petite cour en milieu de parcelle ;
    - la fermeture d'un balcon au premier étage ;
  - effectuer des travaux structurels ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 18 mars 1924 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 20 août 1937 visant à agrandir les magasins ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 3 octobre 1944 visant à transformer les sous-sols, le rez-de-chaussée et le bas de la façade de son immeuble, mais que les actes et travaux n'ont pas été réalisés et que cette autorisation est périmée ;
- 5) Vu le permis d'environnement délivré en 1981 pour un appareil générateur de rayons x ;
- 6) Considérant que le logement s'étend sur l'ensemble de l'immeuble, que la petite cour est supprimée afin d'y installer la cuisine et qu'une partie du rez-de-chaussée a été démolie afin de créer une cour en fond de parcelle ;
- 7) Considérant que la parcelle est imperméable sur son entièreté, que rien n'est prévu afin d'y pallier et qu'il y a lieu d'y remédier (toiture végétalisée, récupération des eaux in situ, etc.);
- 8) Considérant qu'un bureau est aménagé en partie avant du rez-de-chaussée, que celui-ci possède sa propre entrée mais qu'il est repris comme appartenant au superficie du logement et donc ne peut être considéré comme une unité indépendante ;
- 9) Considérant que le balcon du premier étage donnant accès à l'ancien WC a été fermé sans que cela ne nuise à la parcelle voisine ;
- 10) Considérant que la cuisine du rez-de-chaussée et la salle-de-bain du 1er étage présentent toutes les deux une hauteur sous-plafond inférieure au 2,50m prescrits par les Règlements d'Urbanisme en vigueur, mais que les dérogations sont acceptables ;
- 11) Considérant que la chambre du 1er étage en façade arrière et la chambre du 2ème étage en façade avant présentent toutes les deux un déficit en éclairage naturel mais qu'il s'agit de la situation de droit de l'immeuble ;
- 12) Considérant que tous les châssis et portes d'origine ainsi que les petits bois en façade avant ont disparus ce qui appauvrit l'esthétique de cette façade;
- 13) Considérant qu'au niveau de la partie centrale du rez-de-chaussée, le châssis a été modifié par un châssis sans imposte ni petit bois, qu'une allège pleine en pierre bleue est prévue mais que cet aménagement ne s'intègre pas à la composition de cette façade car la pierre ne possède aucun relief et une hauteur trop importante (136cm) ;

- 14) Considérant que les deux châssis latéraux du 1er étage sont en PVC et ne possèdent aucune division;
- 15) Considérant que les autres châssis et portes d'entrée en bois sont peints en blancs afin d'uniformiser la façade ;
- 16) Considérant cependant qu'il y a lieu d'uniformiser le matériau, à savoir le bois, pour les menuiseries de cette façade afin de conserver une unité de traitement ;
- 17) Considérant que les châssis latéraux ne possèdent pas d'imposte et qu'afin de s'accorder au châssis central, il y a lieu d'y ajouter des impostes alignées à celui-ci,
- 18) Considérant que le projet prévoit des faux cintrages au droit des arcs des portes d'entrée et des baies du rez-de-chaussée et du 2ème étage ce qui améliore l'esthétique de cette façade;
- 19) Considérant qu'une allège pleine est prévue au droit de la porte-fenêtre du 1er étage améliorant les qualités esthétiques de ce châssis;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- proposer des solutions afin de palier à l'imperméabilisation de l'entièreté de la parcelle telles qu'une toiture végétale sur le toit de l'annexe du rez-de-chaussée, une récupération des eaux de pluie in situ, etc.
- revoir la composition du châssis/allège en partie centrale au niveau du rez-de-chaussée ;
- placer des châssis en bois sur l'ensemble de la façade et pour les châssis latéraux du 1<sup>er</sup> étage, ajouter des impostes alignées sur l'imposte du châssis central,

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond) ;
- dérogation à l'art.4 du titre II du RCU (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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*