

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Coteaux, 140**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les transformations structurelles et de réaménagement intérieur (escalier, mezzanine, ouverture de baie, ...), la modification des châssis (matériau et division) et du balcon, la transformation du portail à rue ainsi que l'aménagement d'un emplacement de parking dans la cour et réaliser de nouveaux aménagements intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :** -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur : Monsieur Ferrari

L'architecte : Madame Carrara

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - mettre en conformité :
    - les transformations structurelles et de réaménagement intérieur (escalier, mezzanine, ouverture de baie, ...), en dérogation à l'art.8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (wc),
    - la modification des châssis (matériau et division) et du balcon,
    - la transformation du portail à rue et l'aménagement d'un emplacement de parking dans la cour, en dérogation à l'art.11 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de garage),
  - réaliser de nouveaux aménagements intérieurs ;
2. Vu l'autorisation du 19 septembre 1899 visant à « construire un mur de clôture devant la propriété » ;
3. Vu l'autorisation du 3 octobre 1899 visant à « surélever les façades de la maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 avril 1938 visant à « transformer [l'immeuble] » (ce permis n'a pas été mis en œuvre) ;
5. Vu la confirmation du 22 septembre 2021 attestant de l'existence d'un logement au sein de l'immeuble ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
7. Considérant que, au rez-de-chaussée, l'espace de séjour est largement ouvert par la suppression de cloisons entre la cuisine, la salle à manger et le hall ;
8. Considérant qu'un WC est aménagé au rez-de-chaussée et qu'il déroge à la réglementation en vigueur puisqu'une seule porte le sépare du séjour ;
9. Considérant cependant que ce dernier est situé au bout du hall d'entrée, partiellement cloisonné par rapport à l'espace cuisine/salle à manger, et que l'ajout de ce WC au rez-de-chaussée améliore l'habitation ;
10. Considérant que la chambre 3 est transformée ; qu'un escalier y est intégré afin de rejoindre l'espace sous toiture en mezzanine ;
11. Considérant que cette chambre est dotée de deux fenêtres de toiture, l'une donnant dans la mezzanine et l'autre dans la chambre, et que cela permet un éclairage naturel et une ventilation suffisants ;
12. Considérant qu'une nouvelle baie a également été percée au niveau du mur mitoyen arrière de cette chambre et que, à moins de bénéficier d'une servitude de vue sur le bien voisin concerné, celle-ci est non-conforme au Code civil ;
13. Considérant cependant qu'il existe une incohérence entre la profondeur du bâti représentée dans le plan d'implantation et le plan cadastral et celle représentée dans les plans de réalisation ; qu'il y a lieu de clarifier les limites mitoyennes pour assurer le respect du Code civil ;

14. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et que les petits bois ont été supprimés, que ceci est regrettable mais que la maison n'est pas visible depuis l'espace public ;
15. Considérant que la porte sera remplacée par une nouvelle porte en bois avec un cadre lisse ;
16. Considérant que l'accès au balcon est supprimé ainsi que le garde-corps et que des montants horizontaux sont placés à l'ouverture de baie pour en empêcher l'usage de celui-ci ;
17. Considérant que le portail à rue (latéral gauche) a été modifié afin de permettre l'accès à une voiture dans la propriété ; que cela se matérialise par la suppression du muret de soubassement en pierre bleue et son remplacement par une plaque métallique pleine de ton noir ;
18. Considérant que l'ouverture du portail se fait vers l'intérieur et que la modification esthétique est acceptable ;
19. Considérant que les montants en pierre situés de part et d'autre de l'entrée centrale du portail ont été, selon les photos fournies, peints en orange et qu'il serait préférable de retrouver la couleur naturelle du matériau d'origine tel que maintenu pour les montants latéraux ;
20. Considérant que l'emplacement de parking aménagé n'est destiné qu'au stationnement d'un seul véhicule ; que cela est contraire à la réglementation communale applicable qui requiert, pour ce type de demande, une offre d'emplacement privé au moins égale à deux véhicules, en compensation de la place de parking supprimée en voirie ;
21. Considérant, de plus, que l'emplacement prévu est en plein air, ce qui n'est pas souhaitable afin de préserver la quiétude de l'intérieur d'ilot ; qu'en outre celui-ci figure juste derrière la grille alors qu'il a été précisé que celle-ci s'ouvre par l'intérieur ; que la manœuvre est donc peu commode ;
22. Considérant en conséquence que rien ne justifie d'autoriser cet emplacement ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- soit fournir la preuve (acte notarié) d'une servitude de vue sur le bien mitoyen pour le percement de la baie dans le mur mitoyen arrière, soit la supprimer ;
- supprimer l'emplacement de parking ;
- supprimer la peinture orange des montants latéraux de la grille d'entrée au profit de la couleur brute du béton ou de la pierre ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU (WC)

*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,*

Alice HOSSE, *Représentante 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,*