

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Artan 148  
**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires), régulariser l'aménagement d'un studio au rez-de-jardin (passer de 4 à 5) et construire une annexe au rez-de-jardin

**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte  
 AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 22/11/2019 au 06/12/2019

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte

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

- 1) Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires) :
  - régulariser l'aménagement d'un studio au rez-de-jardin (passer de 4 à 5), en dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) et l'art.4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond) ;
  - construire une annexe au rez-de-jardin en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art.6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
- 2) Vu la situation régulière du bien qui autorise 4 logements dans le bâtiment avant (le bâtiment arrière étant des locaux accessoires au bâtiment avant) ;
- 3) Vu l'avertissement réalisé en date du 19 janvier 2018 pour la modification du nombre de logements par l'aménagement d'au moins un logement supplémentaire au demi-sous-sol (5 en lieu et place de 4) ;
- 4) Vu la mise en demeure réalisée en date du 4 décembre 2018 pour cette même raison ;
- 5) 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 ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 studio au rez-de-jardin et 4 logements 1 chambre du rez-de-chaussée aux combles ;
- 7) Considérant qu'il n'y a pas d'information sur le bâtiment en fond de parcelle et que celui-ci est accessoire aux logements du bâtiment avant ;
- 8) Considérant que l'annexe ajoutée au rez-de-jardin déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur du fait qu'elle dépasse qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond ;
- 9) Considérant que le nouveau studio situé au rez-de-jardin, déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur du fait qu'il présente une hauteur sous-plafond insuffisante (2,37m), ce qui ne le rend pas viable ;
- 10) Considérant de plus que l'ajout d'un 5ème logement densifie exagérément l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable d'aménager des caves privatives pour les 4 appartements existants et de libérer un accès au jardin afin d'en faire un jardin commun accessible à tous ;
- 11) Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- 12) Considérant qu'en façade avant les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;
- 13) Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux et couleurs d'origine ;
- 14) Considérant que la corniche et la porte en bois sont conservées telles qu'à l'origine ;
- 15) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois.

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*