

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Chaussée de Louvain 527
OBJET : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (commerce), régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière de commerce en logement, construire une nouvelle annexe et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardin

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 30/12/2019 au 13/01/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (commerce) :
 - régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière de commerce en logement ;
 - construire une nouvelle annexe en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (hors gabarit),
 - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardin ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 8 octobre 2013 visant à régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en snack-friterie, placer un conduit d'évacuation pour la hotte, créer une trémie d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels au sous-sol, fermer les balcons arrière aux 1er et 2ème étages et modifier l'aspect architectural de la façade avant en plaçant une nouvelle vitrine ;
- 3) Vu la mise en demeure du 6 octobre 2016 portant sur le maintien d'une annexe et la modification de la destination de l'arrière bâtiment ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 juillet 2018 ayant pour objet : « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (commerce), régulariser la construction d'une annexe et le changement d'affectation du bâtiment arrière de commerce en logement, construire deux nouvelles annexes et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins » ;
- 5) Vu l'avis défavorable du Collège d'urbanisme du 20 décembre 2018 concernant la demande de permis d'urbanisme refusée le 17 juillet 2018 ;
- 6) Considérant que la présente demande ne porte que sur l'arrière-bâtiment ;
- 7) Considérant que le projet prévoit la démolition de la couverture de cour en partie droite et la construction d'une annexe supplémentaire en dérogation à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (en partie gauche) mais que ce nouveau volume permet d'implanter une cuisine, de rendre l'espace cuisine/séjour conforme aux prescriptions urbanistiques tout en conservant un jardin de taille satisfaisante en vue de proposer un espace d'agrément pour ce logement ;
- 8) Considérant que le projet améliore les qualités de l'intérieur d'îlot en proposant une remise en pleine terre d'une partie de la zone de cour et jardin (plus de 50%) conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 9) Considérant toutefois qu'aucune mesure particulière n'a été prise en termes d'évacuation des eaux pluviales ;
- 10) Considérant que les parties communes de la parcelle sont suffisamment grandes pour accueillir les vélos et poussettes de l'immeuble ;
- 11) Considérant que le rez-de-chaussée a été divisé en deux lots distincts, qu'il s'agit de deux propriétaires différents et que dès lors la situation licite au niveau de l'affectation étant du commerce, il s'agit d'une entité indépendante, que ce commerce ne dispose pas d'un accès satisfaisant pour une clientèle, ni d'une bonne visibilité depuis l'espace public, et que dès lors un commerce indépendant en intérieur d'îlot nuit à la tranquillité des parcelles voisines ;

- 12) Considérant au vu de ce qui précède que la nouvelle affectation en logement de cet arrière bâtiment est acceptable;
- 13) 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 ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux dans les 6 mois et de les terminer dans l'année après la délivrance du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- végétaliser la toiture plate de l'annexe du bâtiment arrière ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans l'année après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU Titre I Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
- RRU Titre I Art. 6 Toiture (hauteur),

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*