

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/02/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Chazal 110**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité l'ajout d'un logement et les modifications apportées à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** -**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements) : mettre en conformité :
  - l'ajout d'un logement (en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme, aux articles 3 des Titres II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme) ;
  - les modifications apportées à la façade avant (en dérogation aux articles 7 et 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 29 décembre 1911 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la situation régulière du bien, à savoir, un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages (sans répartition connue) ;
- 4) Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment comprend un commerce au rez-de-chaussée, deux studios (28m<sup>2</sup>) et un duplex du 3ème étage / combles (56m<sup>2</sup>);
- 5) Considérant que le commerce est inchangé ;
- 6) Considérant que le studio au 1er étage est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 7) Considérant que le studio au 2ème étage possède un éclairage très légèrement en-dessous de la norme prescrite (4,5m<sup>2</sup> au lieu de 4,6m<sup>2</sup>), que la différence est cependant minime ;
- 8) Considérant que dans le duplex, la chambre principale située dans les combles a une superficie habitable insuffisante de 10,5m<sup>2</sup> (les superficies à comptabiliser devant posséder une hauteur minimum d'1m50), qu'il s'agit d'une dérogation aux articles 3 des Titres II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme;
- 9) Considérant que cette même chambre ne dispose pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (0,95m<sup>2</sup> contre 1,2m<sup>2</sup> pour une superficie de 14m<sup>2</sup>) et qu'il y a lieu d'y remédier;
- 10) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 11) Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
- 12) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;
- 13) Considérant que l'ajout d'un logement supplémentaire, porte le nombre d'unité à 4, qu'il s'agit uniquement d'aménager des petits logements dans cet immeuble et que les aménagements comportent des dérogations aux normes d'habitabilité, mais que celles-ci sont minimales ;
- 14) Considérant que l'aménagement d'un duplex plutôt qu'une unité supplémentaire démultiplie les circulations verticales, ce qui n'est pas souhaitable ;
- 15) Considérant dès lors que l'ajout d'un logement supplémentaire au vu de ce qui précède est acceptable ;
- 16) Considérant que la présente demande porte également sur des modifications apportées à la façade avant ;
- 17) Considérant que le matériau de l'ensemble des châssis est remplacé par du PVC (teinte brun foncé);
- 18) Considérant que les châssis situés aux étages en partie droite de la façade sur les plans possèdent une triple division avec des doubles cadres mais qu'au vu des photos les châssis en place (récemment modifiés) ne possèdent pas le double cadre proposé pour la partie droite ;

- 19) Considérant qu'il y a lieu de vérifier cette discordance et de prévoir les doubles cadres pour les 3 châssis côté droit;
- 20) Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, précisant que les châssis ont déjà été remplacés tels que sur le reportage photographique ;
- 21) Considérant que le balcon en fer forgé situé au 1er étage ne possède pas un dessin identique à celui repris dans les plans d'origine mais que celui qui est en place semble avoir été placé lors de la construction de l'immeuble et est donc acceptable ;
- 22) Considérant que la corniche d'origine a été remplacée par une corniche lisse en panneaux fibro-ciment, en dérogation à l'Art.21 du titre I du RCU ;
- 23) Considérant que dans les plans la porte d'entrée des logements est modifiée mais que sur les photos celle d'origine semble encore en place et qu'il y a lieu de maintenir cette porte ouvragée ;
- 24) Considérant que la forme et le matériau de la vitrine sont modifiés par rapport à la vitrine présente dans les plans d'archive et que la proposition appauvrit fortement les qualités esthétiques celle-ci ;
- 25) Considérant que l'ensemble des modifications d'éléments en façade nuisent à l'aspect patrimonial du bien, que le bâtiment est dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et que dès lors ces modifications ne peuvent être acceptées ;

**AVIS FAVORABLE** unanime A CONDITION DE :

- revenir à des châssis et une vitrine en bois respectant les divisions d'origine ;
- conserver la porte d'entrée du rez-de-chaussée ;
- proposer une corniche en bois ouvragée.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art.10, titre II du Règlement Communal d'Urbanisme éclairément naturel,
- articles 3 des Titres II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *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,*