

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Place des Chasseurs Ardennais 2-6**OBJET :** dans immeuble mixte (2 commerces et 10 logements), régulariser l'ajout de 2 logements dans les combles (passer de 10 à 12), les modifications esthétiques en façade à rue, l'installation d'enseignes**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble mixte (2 commerces et 10 logements), régulariser :
 - l'ajout de 2 logements dans les combles (passer de 10 à 12), en dérogation à l'art.4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous-plafond dans les combles), à l'art.3 du titre II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie), à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel), art.17 du titre II du RRU et art.13 du titre II du RCU (local vélos/poussettes) ;
 - les modifications esthétiques en façade à rue ;
 - l'installation d'enseignes ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 24 janvier 1911 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 2 novembre 1940 visant à exécuter des jours de souffrance dans le mur mitoyen de la propriété ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 12 février 2013 visant à changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée commercial de cet immeuble en snack/petite restauration (préparation froide) ;
- 5) Vu l'avertissement rédigé en date du 5 juillet 2016 pour la modification du nombre de logements (12 en lieu et place de 10), pour la modification de l'aspect architectural de la façade à rue et l'installation d'enseignes non conformes ;
- 6) 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 ;
- 7) Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend 2 commerces au rez-de-chaussée et 2 logements 2 chambres par étage (12 logements au total) ;
- 9) Considérant que les 2 chambres de l'appartement n°11 et la grande chambre de l'appartement n°12 dérogent aux règlements d'urbanisme du fait qu'elles sont respectivement inférieures aux 9m² et 14m² prescrits ;
- 10) Considérant qu'une partie du séjour de l'appartement n°11 se trouve sous 2,10m de hauteur sous-plafond, ce qui déroge également aux règlements d'urbanisme ;
- 11) Considérant qu'en supprimant la petite chambre de l'appartement n°11, il est possible d'agrandir la grande chambre à 14m² et d'avoir un séjour de 20m² sous 2,30m de hauteur sous plafond ;
- 12) Considérant qu'en réduisant la salle de bain de l'appartement n°12, il est possible d'agrandir la chambre à 14m² ;
- 13) Considérant que les cuisines des 2 appartements des combles dérogent légèrement aux règlements d'urbanisme du fait que leurs superficies sont inférieures à 8m² mais que ces dérogations sont minimales ;
- 14) Considérant que les séjours des 2 appartements des combles dérogent aux règlements d'urbanisme du fait que leurs superficies éclairantes sont inférieures aux prescriptions urbanistiques et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 15) Considérant qu'un local vélos/poussettes a été créé et que celui-ci n'est pas disposé à recevoir autant de vélos qu'il y a de logements mais que celui-ci n'était pas présent en situation de droit ;

- 16) Considérant qu'il y a lieu de définir clairement les 12 caves liées aux logements et que celles-ci soient fermées de manière individuelle ;
- 17) Considérant que l'immeuble présente des caractéristiques architecturales de qualité (façade représentative du style architectural éclectique) ;
- 18) Considérant que les plans de façade n'ont pas été respectés lors de la construction de l'immeuble ;
- 19) Considérant que la coupole d'origine a été démolie sans permis d'urbanisme dans les années 1960 et qu'il n'est pas nécessaire de la reconstruire ;
- 20) Considérant que les châssis d'origine des étages ont été remplacés par des châssis en PVC ;
- 21) Considérant que la nouvelle proposition de division s'harmonise avec le style de cette bâtisse mais qu'il y a lieu de proposer des châssis bois, teinte naturelle, sur l'ensemble des façades aux étages ;
- 22) Considérant que les enseignes ne font pas partie de la demande et que le demandeur s'engage à les rendre conformes ;
- 23) Considérant que le bâtiment dispose d'un système de chauffage centralisé dont la chaufferie se situe au -1 et que ce type d'installation (chaudière) est susceptible de nécessiter l'introduction d'une déclaration préalable auprès de la Commune conformément à l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 (rubrique 40) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la petite chambre de l'appartement n°11 afin d'agrandir la grande chambre à 14m² et avoir un séjour de 20m² sous 2,30m de hauteur sous plafond ;
- réduire la salle de bain de l'appartement n°12 afin d'agrandir la chambre à 14m² ;
- rendre les 2 logements des combles conformes aux prescriptions urbanistiques en termes d'éclairage naturel en créant des velux non visibles depuis l'espace public ;
- faire une proposition en façade avant, aux étages, de châssis en bois teinte naturelle et reprenant les caractéristiques d'origine ;
- définir clairement les 12 caves liées aux logements et que celles-ci soient fermées de manière individuelle (dessiner les portes) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous-plafond)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU et du RCU (norme minimales de superficie)
- ~~dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)~~
- dérogation à l'art.17 du titre II du RRU et à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes)

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*