

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Auguste Lambiotte 28 - 30
OBJET : sur une parcelle comprenant 3 bâtiments (5 logements + des locaux accessoires),
 changer l'affectation du bâtiment intermédiaire (locaux accessoires à un des logements)
 en activité productive de type artisanale (atelier d'artistes)

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 25/08/2020 au 08/09/2020

REACTIONS : 4

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte
 Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Le changement d'affectation du « lot 7 » n'est pas conforme à l'usage actuel qui est occupé à titre de logement (occupé tout à fait illégalement, sans la moindre autorisation) et non comme locaux accessoires à un des logements comme repris dans le dernier permis d'urbanisme autorisé en 2006, une régularisation de ce « logement » a d'ailleurs été refusée en 2017 ;
- En transformant le « lot 7 » en habitation, une promiscuité néfaste a été créée avec les logements lui faisant face (6m15 à peine au lieu des 10m requis par le RCU) ;
- Il est regrettable que cette demande n'ait été connue que durant l'enquête publique, sans aucune concertation préalable avec la copropriété ;
- Un tel changement d'affectation n'est pas sans impact en termes de circulation, d'accès à la parcelle, de sécurité, d'utilisation du parking et qui plus est la dénomination « atelier d'artistes » est floue ;

- 1) Considérant que le projet vise à : sur une parcelle comprenant 3 bâtiments (5 logements + des locaux accessoires), changer l'affectation du bâtiment intermédiaire (locaux accessoires à un des logements) en activité productive de type artisanale (atelier d'artistes) ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 07/11/2006 visant à " démolir une partie d'immeuble en intérieur d'îlot, reconstruire 5 logements et 437 m² de bureaux " ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21/03/2017, confirmé en recours en date du 29 novembre 2017 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visant à " sur une parcelle bâtie en intérieur d'îlot composée de 3 bâtiments dont un bâtiment arrière gauche de 3 triplex, 1 bâtiment arrière droit de 2 triplex et 1 bâtiment intermédiaire droit de locaux accessoires aux deux autres bâtiments, aménager le bâtiment intermédiaire droit en un logement avec bureau accessoire " ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 22/01/2019 visant à « sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de 3 logements à front de voirie (R+4) » ;
- 5) Considérant que la demande vise la reconversion du bâtiment intermédiaire situé sur la parcelle arrière ;
- 6) Considérant qu'il est proposé de supprimer les locaux accessoires aux logements au vu d'y aménager un atelier d'artiste sur une superficie de 130m² ;
- 7) Vu la prescription particulière 2.5 alinéa 1 de la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol autorisant uniquement des affectations de logement ou d'équipements d'intérêt collectif dans les intérieurs d'îlots ;
- 8) Considérant dès lors que la l'affectation proposée est non-conforme aux prescriptions du PRAS ;
- 9) Vu l'art 28 du COBAT donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;

10) Considérant que l'exploitation d'un atelier comprenant des activités de couture et de bijouterie est soumise à permis d'environnement en vertu de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, ainsi que ses différents arrêtés d'exécution mais qu'aucune demande de ce type n'a été introduite.

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Lien DEWIT, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*