

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Place de Houffalize 3 - 4**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce (café) et 2 logements), régulariser la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 2), la modification de l'aspect architectural de la façade avant et ajouter une lucarne en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation
AUTRE(S) : Situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté Royal en date du 02/06/1961- Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude**ENQUETE :** du 01/10/2020 au 15/10/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce (café) et 2 logements) :
 - régulariser
 - la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 2), en dérogation à l'art.17 du titre II du RRU et l'art.13 du titre II du RCU (local vélos/poussettes) ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation aux art.7 et 23 du titre I du RCU (châssis, porte, tente solaire et marquise) ;
 - ajouter une lucarne en façade arrière ;
 - 2) Vu le permis de bâtir du 22 octobre 1971 visant à la transformation du rez-de-chaussée ;
 - 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 mai 2019 visant à : dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser la modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 2), la construction d'une annexe de ± 25m² et la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
 - 4) Vu la mise en demeure du 6 décembre 2017 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements (2 vers 4), la construction d'une annexe de 25m² au rez-de-chaussée pour étendre le commerce ;
 - l'installation d'une terrasse en zone de cour et jardin et la réduction de la surface perméable ;
 - la modification de la façade avant ;
 - 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 ;
- REZ-DE-CHAUSSEE**
- 6) Considérant que la zone de cour et jardin est aménagée en terrasse (dalle en béton) sur 50% de sa superficie (43m² sur 86m²), que celle-ci est utilisée en terrasse de café ce qui n'est pas autorisé, et qu'il y a lieu de la supprimer afin de préserver la quiétude en intérieur d'îlot et revenir à un jardin en pleine terre et planté, améliorant ainsi les qualités végétales de la zone de cours et jardins ;
- ETAGES**
- 7) Considérant que l'entresol au-dessus du rez-de-chaussée (1er étage sur le plan), local accessoire dans la situation de droit, est aménagé en réserve (de 2.30m de hauteur sous-plafond) pour le commerce (café), et que des baies sont ouvertes en façade avant afin de permettre son éclairage;
 - 8) Considérant que l'appartement une chambre au 1er étage (2ème sur le plan) est conforme aux Règlements d'Urbanisme ;
 - 9) Considérant que l'appartement une chambre au 2ème étage (3ème sur le plan) est conforme lui aussi aux Règlements d'Urbanisme ;
 - 10) Considérant qu'un garde-corps est ajouté en façade arrière au 2ème étage (3ème sur le plan), rendant la toiture plate inaccessible ;

- 11) Considérant que les combles sont aménagés en appartement 2 chambres en duplex conforme aux prescriptions urbanistiques ;
- 12) Considérant qu'afin d'avoir une vue droite, une lucarne est aménagée en façade arrière, que celle-ci est conforme en termes de gabarit et fourni suffisamment d'éclairage naturel à la chambre ;
- 13) Considérant cependant que l'aménagement de 3 logements au-dessus du commerce densifie de manière excessive l'occupation de cet immeuble ;
- 14) Considérant de plus que le refus de permis précédent préconisait l'aménagement de 2 logements maximum ;
- 15) Considérant que le local vélos/poussettes est aménagé au fond du couloir du rez-de-chaussée, qu'il est de petite taille et qu'il y a lieu de prévoir un dimensionnement prêt à recevoir 1 vélo par chambre afin de répondre aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 16) Considérant que le local compteur gaz doit être ventilé en permanence et accessible en tout temps par les occupants de l'immeuble, comme le préconise l'avis du SIAMU ;
- 17) Considérant que les infractions portent aussi sur la façade avant ;
- 18) Considérant que les baies percées en façade avant nuisent à la cohérence esthétique de la façade, et qu'elles ne se justifient pas ;
- 19) Considérant que tous les châssis et la porte d'entrée ont été modifiés et que cela va à l'encontre de l'art. 7 du titre I du RCU en ce que ceux-ci ne sont pas maintenus dans leurs caractéristiques d'origine ;
- 20) Considérant que la tente solaire déroge à l'art. 23 du titre I du RCU en ce qu'elle ne participe pas à la composition de la façade et que sa largeur dépasse celle de la baie de la vitrine commerciale ;
- 21) Considérant que la marquise située sous le balcon du 1er étage déroge également à l'art. 23 du titre I du RCU en ce qu'elle ne participe pas à la composition de la façade, et de plus que sa présence ne se justifie pas ;
- 22) Considérant que la corniche est dans un état de délabrement assez avancé et qu'elle est remise à neuf selon la note explicative, mais que cette modification doit également apparaître dans une légende en situation projetée ;
- 23) 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 FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la terrasse en béton, rendre le jardin inaccessible aux clients en proposant un dispositif fixe et retrouver un jardin en pleine terre et planté ;
- agrandir le local vélo/poussettes afin de pouvoir y mettre 4 vélos minimum ;
- adapter la tente solaire aux dimensions de la vitrine commerciale ;
- supprimer la marquise ;
- proposer une façade avant cohérente en termes de baies, châssis et portes ;
- faire apparaître la rénovation de la corniche en légende dans les plans ;
- 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.

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,*

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*