

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue de l'Agriculture 25-27
OBJET : dans un immeuble de rapport (1 commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 2 à 4), l'ajout d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 02/11/2020 au 16/11/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport (1 commerce et 2 logements), régulariser :
 - le changement d'affectation du commerce en logement ;
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 2 à 4), en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU et à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
 - l'ajout d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 août 1928 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 janvier 1933 visant à surélever l'immeuble ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 6 septembre 1977 visant à ajouter une annexe au 2^e étage ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 3 logements 1 chambre aux rez-de-chaussée(50m²), 1^{er} et 2^{ème} étages (60,5m² et 60m²) et un studio (36m²) dans les combles ;
- 6) Considérant que les annexes des 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que la toiture mansardée en façade avant sont légales ;
- 7) Considérant que, bien que le changement d'affectation du commerce en logement soit envisageable et que les logements soient qualitatifs, la demande densifie exagérément la parcelle ;
- 8) Considérant de plus qu'il n'y a pas de mixité de logements (3 appartements une chambre et un duplex de type studio) ;
- 9) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'y remédier en ne conservant que 3 logements (1 duplex et 2 logements) au sein de l'immeuble et que l'un d'entre eux contienne minimum 2 chambres ;
- 10) Considérant que le nouveau duplex peut se trouver aux étages inférieurs ou supérieurs ;
- 11) Considérant qu'une lucarne a été ajoutée au 3^{ème} étage et que celle-ci répond aux gabarits autorisables ;
- 12) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 3^{ème} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elle représente le gabarit le plus haut et le plus profond comparé aux profils mitoyens mais qu'elle répond au Code Civil et ne génère pas de vue intrusive vers les parcelles voisines ;
- 13) Considérant de plus que les vélos/poussettes s'entreposent dans l'entrée qui n'est pas suffisamment large et dans laquelle le passage n'est dès lors pas aisé, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

- 14) Considérant qu'il est possible d'agrandir le local derrière l'escalier au fond du couloir d'entrée afin d'y installer le local vélos/poussettes et d'ouvrir la tête de mur afin d'en améliorer l'accessibilité;
- 15) Considérant qu'il y a lieu de revoir le sous-sol afin d'aménager trois caves privatives possédant des superficies plus équitables et donc plus importantes pour les caves 1 et 2 afin d'offrir un local de stockage confortable pour chacun des appartements;
- 16) Considérant que la cour est entièrement minéralisée et que pour améliorer les qualités esthétiques et paysagères de l'espace d'agrément du logement, il y a lieu de rendre au moins 50% de la superficie de cet espace en pleine terre et plantée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à 3 unités en prévoyant un logement de plus d'une chambre;
- proposer un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée, ailleurs que dans l'entrée ;
- rendre perméable la cour sur au moins 50% de sa superficie, en pleine terre et plantée ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;

Abstention : -

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,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*