

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josaphat 97 - 99**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 3 logements), changer l'affectation du commerce en logement (passer de 3 vers 4 unités), démolir la couverture de cour afin de construire une annexe en intérieur d'îlot, modifier la façade avant et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté de l'exécutif en date du 09/09/1993 - Ilot 233 entre la chaussée de Haecht, l'avenue Rogier et les rues Seutin et Josaphat

ENQUETE : du 02/11/2020 au 16/11/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 3 logements) :
 - changer l'affectation du commerce en logement (passer de 3 vers 4 unités) en dérogation au RCU, titre II, art. 4 et 13 (hauteur chambre sous toiture/ local vélos-poussettes) ;
 - démolir la couverture de cour afin de construire une annexe en intérieur d'îlot (extension reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière) en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - modifier la façade avant (vitrine et porte d'entrée) ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juin 1929 en vue de "reconstruire la maison" ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 10 mai 2016 en vue de "dans un immeuble comportant 3 logements, un rez-de-chaussée commercial et un atelier à l'arrière, régulariser la couverture totale de la cour, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles, modifier la porte d'entrée et les châssis aux étages et placer une enseigne" ;
- 5) Vu la confirmation du 27 juillet 2017 attestant de l'existence d'une activité productive et de trois logements ;
- 6) Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
- 7) Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions relatives à cette zone d'habitation ;
- 8) Considérant que cela permettra la réalisation d'un appartement de 3 chambres ;
- 9) Considérant qu'à la place de la couverture de cour en partie centrale, une nouvelle annexe en partie droite vient connecter le bâtiment avant et arrière ;
- 10) Considérant que l'extension dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que la dérogation est trop importante et contribue à la minéralisation de la parcelle ;
- 11) Considérant que les surfaces de pleine terre allouées sont insuffisantes par rapport à l'emprise proposée ;
- 12) Considérant qu'un projet de démolition-reconstruction doit améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot au profit des logements tout en privilégiant de zones de pleine terre et plantées ;
- 13) Considérant que la chambre au 1^{er} étage ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (1.96m au lieu de 2,50m) ; que ce déficit est trop important et que dès lors, la dérogation ne peut être octroyée ;
- 14) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 15) Considérant que le local vélos/poussettes ne peut être cumulé avec le hall d'entrée ; qu'il y a lieu de prévoir un tel local de manière indépendante et qui soit en adéquation avec le nombre de chambres ;
- 16) Considérant que l'ancienne vitrine commerciale est modifiée afin de correspondre à la nouvelle affectation ;

17) Considérant que la porte d'entrée est également remplacée au profit d'une porte en alu mais que celle-ci ne s'harmonise pas avec les façades environnantes et qu'il y a lieu de la maintenir ;

AVIS DEFAVORABLE unanime **sur la demande telle que présentée.**

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*