

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue d'Aerschot 146**OBJET :** sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (maison unifamiliale) et d'un bâtiment arrière (activité productive), changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en commerce, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et arrière de 15m²**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 24/03/2021 au 07/04/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (maison unifamiliale) et d'un bâtiment arrière (activité productive), changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en commerce, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et arrière de 15m² :
 - au sous-sol : maintenir une cave ;
 - au rez-de-chaussée : changer l'affectation d'une partie du logement en commerce, régulariser la construction d'une annexe de 15m² entre le bâtiment avant et arrière en dérogation au Titre I art 4 du RRU, maintenir l'activité productive dans l'arrière bâtiment ;
 - aux 1er, 2eme, 3eme étages : aménager un logement unifamilial 6 chambres en triplex ;
- 2) Vu la mise en demeure du 9 septembre 2015 ;
- 3) Vu la demande de Permis d'Urbanisme du 6 septembre 2016 visant à « dans une maison unifamiliale en front de bâtisse et une activité productive en intérieur d'îlot, ajouter un logement et étendre un logement dans les combles dans le bâtiment avant, modifier l'esthétique de la façade avant, modifier le volume des annexes arrières et de la toiture du bâtiment avant, modifier le volume de la toiture du bâtiment arrière et y aménager une terrasse verte accessible, modifier l'affectation de logement du rez-de-chaussée en commerce dans le bâtiment avant et d'activité productive en dépôt dans le bâtiment arrière » classée sans suite;
- 4) Vu le Procès-Verbal du 4 octobre 2017 ;
- 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 ;
- 6) Considérant que l'annexe construite entre le bâtiment avant et arrière est en dérogation au RRU et qu'elle diminue la zone de cour, mais que celle-ci mais qu'elle n'entraîne aucune rehausse du mur mitoyen de droite ;
- 7) Considérant que cette annexe offre une circulation couverte entre les bâtiments avant et arrière, ce qui améliore le fonctionnement de l'activité productive;
- 8) Considérant que la prescription 0.12 du PRAS permet la suppression de superficie de logement au profit de la création d'un commerce en liseré de noyau commercial;
- 9) Considérant cependant qu'il n'y a pas d'entrée distincte entre le commerce et le logement, ce qui diminue l'habitabilité du logement;
- 10) Considérant que la façade actuelle ne reflète pas la future affectation commerciale;
- 11) Considérant qu'il n'y a aucune information sur l'utilisation du commerce ;
- 12) Considérant de plus que la destination demandée n'est pas claire et contradictoire suivant l'annexe 1 ;
- 13) Considérant qu'il y a lieu de placer des enseignes conformes au RRU ou d'introduire un Permis d'Urbanisme;
- 14) Considérant que le logement aménagé de 6 chambres dispose d'un unique balcon comme espace extérieur, ce qui réduit son confort;
- 15) Considérant que la superficie des pièces de vies pourrait être agrandie au vu du nombre de chambres et que la chambre 01 pourrait être aménagée en extension de ces pièces de vie;

- 16) Considérant que la création des chambres 3 et 4 entraîne des chambres difficilement aménageables (petites superficie et mur oblique) ;
- 17) Considérant que les chambres 5 et 6 n'ont pas de vues vers l'extérieur, seulement une fenêtre de toit qui est située trop en hauteur par rapport au niveau du plancher ;
- 18) Considérant que la création du local vélo poussette dans la partie arrière du hall d'entrée empêche un accès indépendant à l'affectation activité productive qui se trouve dans l'arrière bâtiment;
- 19) Considérant de plus que cette activité productive n'est accessible que par le commerce, ce qui compromet son usage;
- 20) Considérant, suivant les déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation, que la toiture plate de l'arrière-bâtiment n'est pas modifiée et que les plans projetés sont erronés ;
- 21) Considérant que les divisions du châssis de la porte fenêtre donnant sur le balcon au 1er étage ne respectent pas les divisions d'origine et qu'il y a lieu de recréer une imposte dont la hauteur s'harmonise avec les châssis de gauche et de droite ;
- 22) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois ;

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*