

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josaphat 294**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce au rez-de-chaussée et 3 logements) et un bâtiment arrière (bureau accessoire au commerce), changer l'affectation du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière en logement (passer de 3 à 4 logements) et réaliser des travaux structurels (ouverture de baie)**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre de protection d'un site/bien classé (Complexe formé par l'école communale n°1, le gymnase, et l'ancienne école industrielle, Rue Josaphat, 215, 229 et 241, Classement comme Ensemble, AG du 2/4/1999)

**ENQUETE :** du 25/03/2021 au 08/04/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce au rez-de-chaussée et 3 logements) et un bâtiment arrière (bureau accessoire au commerce):
  - changer l'affectation du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière en logement (passer de 3 à 4 logements) en dérogation au RRU, Titre II, art. 6 (porte d'entrée) et titre II, art. 17 (local vélos/poussettes) et au RCU, Titre II, art. 13 (local vélos/poussettes) ;
  - réaliser des travaux structurels (ouverture de baie) ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 16 décembre 2003, visant à « construire un immeuble R+4 » ;
- 3) Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux à réaliser au rez-de-chaussée du bâtiment avant et sur l'entièreté du bâtiment arrière (anciennement commerce et ses accessoires) ;
- 4) Considérant que le projet prévoit la création d'une cour centrale au rez-de-chaussée du bâtiment avant (28.5m<sup>2</sup>) permettant une dé-densification de la parcelle ;
- 5) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 : parcelles potentiellement polluées. Parcelles sur lesquelles s'exerce ou s'est exercée une activité à risque. Dans cette catégorie, se trouvent également des terrains sur lesquels pèse une présomption de pollution (accidents ou abandons impliquant des substances polluantes, possible dissémination de la pollution depuis la parcelle voisine, etc.) ;
- 6) Considérant que cette situation améliore les qualités résidentielles et environnementales de l'intérieur d'îlot ; qu'une étude de sol devra être établie en vue de la perméabilisation de la cour ;
- 7) Considérant que le projet se développe comme suit:
  - Bâtiment avant : locaux accessoires aux logements de l'immeuble (parking) ;
  - Bâtiment arrière (gabarit R+1+toiture à versant) : un logement 2 chambres avec espaces extérieurs ;
- 8) Considérant que le logement aménagé dans le bâtiment arrière est situé à plus de 10 mètres du bâtiment avant et qu'aucune vue intrusive n'est induite entre ce nouveau logement et les logements existants ;
- 9) Considérant que la porte d'entrée du nouveau logement présente un déficit en largeur de 0.05m; que cette dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 10) Considérant qu'un espace « bureau » est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment arrière avec une kitchenette et un WC ; que les dimensions proposées ne sont pas compatibles avec une pièce d'habitation et que dès lors cette annexe doit être supprimée et ses fonctions intégrées dans le volume du bâtiment principal ;

- 11) Considérant que le logement bénéficie d'un espace extérieur privatif conformément à la réglementation en vigueur ; qu'une terrasse est prévue au 1<sup>er</sup> étage et que cet espace extérieur participe au confort du logement ;
- 12) Considérant que le garde-corps prévu (de 0.8m) n'est pas suffisant selon les normes techniques en vigueur et qu'une remédiation est souhaitable pour maintenir la sécurité des habitants ;
- 13) Considérant que deux emplacements de parking sont prévus au rez-de-chaussée du bâtiment avant avec une surface totale de 98m<sup>2</sup> ;
- 14) Considérant également qu'un local vélos/poussettes est prévu (6.1m<sup>2</sup>) ; que celui-ci n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements et déroge aux Règlements en vigueur, mais que les nouvelles parties communes au rez-de-chaussée sont suffisamment spacieuses pour accueillir vélos et poussettes, et que dès lors la dérogation peut être accordée ;
- 15) Considérant l'accès au local vélos n'est pas aisé et qu'il y a lieu d'y accéder par le garage ;
- 16) Considérant que le projet prévoit la création d'une baie donnant du parking vers la cour centrale ; qu'il est souhaitable que des vitrages translucides y soient prévus ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer l'annexe existante de la cour arrière et intégrer la kitchenette et la toilette dans le volume de l'immeuble principal ;
- prévoir une perméabilisation d'au moins 50% de la surface de la nouvelle cour ;
- prévoir une porte d'entrée au nouveau logement de 95cm minimum de largeur ;
- prévoir des vitrages translucides dans la baie donnant du parking vers la cour centrale ;
- prévoir l'accès au local vélos par le garage ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au RRU, Titre II, art. 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation au RCU, Titre II, art. 13 (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*