

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/07/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Place de la Patrie 16**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements et 1 local accessoire à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser le changement d'affectation de l'activité productive en logement (1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant et 1 logement dans le bâtiment arrière - passer de 3 à 5 logements), l'annexe située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et les modifications esthétiques en façade avant, revoir l'aménagement des 3 logements existants dans le bâtiment avant**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 10/06/2021 au 24/06/2021**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 comprenant un bâtiment avant (3 logements et 1 local accessoire à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive) :
  - régulariser :
    - le changement d'affectation de l'activité productive en logements (1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant et 1 logement dans le bâtiment arrière - passer de 3 à 5 logements), en dérogation à l'art.14 du titre II du RCU (vues des logements en intérieur d'îlot) ;
    - l'annexe située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
    - les modifications esthétiques en façade avant (châssis, caisson à volet, corniche), en dérogation à l'art.7 du titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade), l'art.21 du titre I du RCU (maintien des corniches d'origine), l'art.24 du titre I du RCU (esthétique des dispositifs de fermeture des baies) ;
  - revoir l'aménagement des 3 logements existants dans le bâtiment avant, en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante) ;
- 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 9 juin 1922 visant à construire une maison avec atelier ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mars 1931 visant à construire une annexe ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1931 visant à surélever l'immeuble ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juillet 1935 visant à construire des terrasses ;
- 7) Vu le plan du permis d'urbanisme réalisé 1983 sur lequel le rez-de-chaussée est accessoire à l'activité du bâtiment arrière ;
- 8) Vu la confirmation du 12 janvier 2021 de l'activité productive et du nombre de 3 logements sur la parcelle ;
- 9) Vu le procès-verbal du 2 décembre 2019 et la mise en demeure du 4 décembre 2019 pour la modification du nombre de logements (8 en lieu et place de 3) sur l'ensemble de la parcelle incluant une modification de destination du bâtiment arrière (activité productive en logement), la construction d'annexes, la fermeture des balcons en façade arrière et la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 10) 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 ;
- 11) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 studio au sous-sol et rez-de-chaussée (62m<sup>2</sup>) et 3 logements aux étages (+/- 76 et 66m<sup>2</sup>) du bâtiment avant et 1 logement en duplex dans le bâtiment arrière (120m<sup>2</sup>) ;
- 12) Considérant que le nombre de logements densifie excessivement l'occupation et le bâti de cette parcelle ;

- 13) Considérant de plus que les baies des 2 nouveaux logements du rez-de-chaussée se situent à moins de 10m les unes des autres, ce qui induit, malgré la haie proposée, des vues intrusives et constitue de ce fait une dérogation au règlement communal d'urbanisme ;
- 14) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'annexe entre les deux bâtiments et conserver sur tout le rez-de-chaussée et l'arrière-bâtiment l'activité productive ou proposer une nouvelle affectation autre que du logement, participant ainsi au maintien de la mixité de la zone (zone mixte déterminée par le Plan Régional d'Affectation du Sol) ;
- 15) Considérant que les balcons sont rouverts à chaque étage du bâtiment avant rétablissant ainsi la situation licite ;
- 16) Considérant que les 3 logements situés aux étages du bâtiment avant sont réaménagés de façon qualitative, bien que les séjours 3 et 4 présentent un léger déficit en éclairage mais qu'il n'est pas souhaitable d'agrandir les baies en façade avant afin d'y remédier ;
- 17) Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé dans les caves et un autre dans l'entrée ;
- 18) Considérant que le local poubelles mis à disposition en cave ne fonctionne que lorsqu'un concierge est présent dans l'immeuble ; qu'il serait judicieux de rendre cet espace aux caves des affectations de la parcelle ;
- 19) Considérant qu'il est essentiel de replanter la zone de cours et jardin sur son entièreté afin de redonner des espaces nécessaires à la petite faune locale et participant à la qualité végétale, esthétique et environnementale de l'intérieur d'îlot conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;
- 20) Considérant qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois qui respectent les divisions d'origine en façade avant et de supprimer les 2 caissons à volet visibles depuis la voie afin de rétablir la situation licite ;
- 21) Considérant que la corniche actuelle est en PVC et qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois de ton blanc ;
- 22) Considérant que les 3 baies de l'étage supérieur ont été autorisées par le permis du 5 juin 1931 ;
- 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, entre les deux bâtiments, la partie de l'annexe où se situe la salle de bain;
- conserver sur tout le rez-de-chaussée et l'arrière-bâtiment l'activité productive ou proposer une nouvelle affectation autre que du logement, participant ainsi au maintien de la mixité de la zone (zone mixte déterminée par le Plan Régional d'Affectation du Sol);
- replanter la zone de cours et jardin sur son entièreté;
- en façade avant, revenir à une corniche en bois de ton blanc, à des châssis en bois qui respectent les divisions d'origine et supprimer les 2 caissons à volet du rez-de-chaussée;
- entamer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la notification du permis d'urbanisme.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

*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,*

Laura FLAMENT, *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,*