

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Lambermont, 430**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (13 emplacements de parking, 14 logements et 2 bureaux), mettre en conformité la suppression d'un logement au 1^{er} étage**SITUATION :** AU PRAS : le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

AUTRE(S) : dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs », approuvé en date du 25/10/2012

ENQUETE : du 27/02/2023 au 13/03/2023**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 à usage mixte (13 emplacements de parking, 1 passage carrossable, 14 logements et 2 bureaux), mettre en conformité la suppression d'un logement au 1^{er} étage ;**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 décembre 1970 visant à « démolir le bâtiment existant et y ériger un nouvel immeuble de 7 étages » ;

3. Vu le permis de bâtir du 17 mars 1992 visant à « aménager une étude de notaire au 2^{ème} étage » ;

4. Vu le permis d'urbanisme du 21 octobre 2014 visant à « réaliser un enduit sur isolant et modifier les garde-corps en façade avant » ;

5. Vu les plans d'archives de 1970 indiquant le petit logement et le bureau du 1^{er} étage ;**AFFECTATIONS :**

6. Considérant que le projet s'inscrit dans un immeuble proposant la situation licite suivante :

- sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont 9 emplacements de garage/parking),
- rez-de-chaussée : un logement (une conciergerie de 45m²), un passage carrossable et locaux accessoires aux logements du bâtiment (quatre boxes de garage/parking),
- étage 1 : un logement (40 m²) et du bureau (146 m²),
- étage 2 : bureau (186 m²),
- étage 3 : quatre logements(186 m²),
- étages 4 à 7 : deux logements par étage (186 m²),
- soit un total de quatorze logements et une superficie totale pour cet immeuble de 1347 m², dont 332 m² sont affectés en bureaux et 975 m² en logement;

7. Considérant que la demande ne concerne que le 1^{er} étage ;

8. Considérant que l'aménagement de ce bureau est qualitatif ; que la superficie de bureaux aménagée dans cet immeuble ne dépasse pas les seuils maximaux prescrits par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation (prescription particulière 2.2.) et que le projet remplit également les conditions qui en découlent (prescriptions particulières 2.2. 1°, 2° et 3°) ;

9. Considérant cependant que la modification de la destination d'une partie du 1^{er} étage de l'immeuble en bureaux nécessite la suppression d'un logement (40 m²) existant en situation de droit;10. Considérant que la modification de ce logement en bureaux porte la superficie de bureaux présente dans l'immeuble à 372 m² ;

11. Considérant dès lors que ce changement d'affectation est non-conforme à la prescription générale 0.12.3° du PRAS car la superficie de bureaux présente dans l'immeuble dépasse les 15 % de la superficie plancher de celui-ci (15 % de 1.347 m² = 202,05 m²) ;
12. Considérant de plus que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS et dans la zone SCH-02 de la « Carte des Soldes des Bureaux Admissibles » (CaSBA) par maille (cf. <https://casba.urban.brussels>) ; que le solde est négatif pour cette zone (-17.986,75 m²) et qu'il n'est dès lors pas possible d'y créer du bureau supplémentaire ;
13. Vu l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui dispose que le PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;

PARKING :

14. Considérant que l'exploitation des 13 emplacements de parking de l'immeuble n'est pas couverte par un permis d'environnement de classe 2 valable (rubrique 68-A) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*