

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Monroe 37

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du rez-de-jardin arrière vers la création d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 3), couvrir partiellement la cour du rez-de-jardin arrière et réaliser des travaux structurels

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (avant 1932)

**ENQUETE :**

du 25/08/2023 au 08/09/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

- 1) Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 31 décembre 2021 visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du rez-de-jardin arrière vers la création d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) et couvrir partiellement la cour du rez-de-jardin arrière ;
- 2) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 24 novembre 2022 sur cette demande ;
- 3) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 3 février 2023, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
- 4) Considérant que la demande modifiée n'altère pas l'objet de la demande initiale et elle constitue une amélioration par rapport à la demande initiale du fait que le nouveau logement est aménagé d'une manière plus qualitative et les communs ont été aménagés afin de répondre aux remarques émises dans la Commission de Concertation précédente ;
- 5) Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 6) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et de les terminer endéans les 12 mois de la notification de la décision finale sur la présente demande de permis ;

**Volumétrie :**

- 7) Considérant que la demande modifiée maintient la couverture partielle de la cour située au rez-de-jardin ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet au nouveau logement la création d'une chambre additionnelle;
- 8) Considérant que la cour restante (13m<sup>2</sup>) est transformée en jardin perméable (pleine terre) ;
- 9) Considérant que le demandeur jouit d'une autorisation d'occupation précaire qui pourrait donc cesser ;

**Commerce :**

- 10) Considérant que le rez-de-chaussée commercial reste inchangé, mais que son aménagement est lacunaire selon les plans fournis ;

**Logement :**

- 11) Considérant que le projet modifié maintient l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-jardin ;
- 12) Considérant que la chambre principale est conforme cette fois-ci en termes d'éclairage naturel (due à l'ouverture de la baie existante et qu'elle ne donne plus sur l'espace de vie grâce à la création d'un hall avec espace de rangement qui sépare ces deux locaux ;

- 13) Considérant que l'espace de vie est conforme également en termes d'éclairage naturel due la réduction de sa superficie de plancher et sans pour autant nuire à sa fonctionnalité ;
- 14) Considérant que la salle de bain est conforme en termes de hauteur sous-plafond minimale en ce que le projet prévoit l'abaissement du niveau de 6cm ;
- 15) Considérant que les communs sont revus afin de prévoir un nombre suffisant d'espaces de rangement privatif ainsi qu'un local poubelles disponible au sein de l'immeuble ;
- 16) Considérant qu'un local destiné pour l'emplacement de vélos est prévu au rez-de-chaussée, conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision finale sur la présente demande de permis et les achever dans les 12 mois ;

Abstention(s) : -

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*