

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 050**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 4 logements) et un bâtiment arrière (accessoire aux logements), régulariser l'extension du commerce au sous-sol et à l'entresol (+0/+1), la réalisation de travaux structurels intérieurs, la modification esthétique en façade avant et changer l'utilisation du bâtiment arrière en logement**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 12/09/2019 au 26/09/2019**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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 4 logements) et un bâtiment arrière (accessoire aux logements) :
 - régulariser :
 - l'extension du commerce au sous-sol et à l'entresol (+0/+1), en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU et à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (baies au sous-sol) ;
 - des modifications esthétiques en façade avant (le remplacement d'un châssis en façade avant) ;
 - changer l'utilisation du bâtiment arrière en logement, en dérogation, aux art. 3 du titre II du RRU et du RCU (normes de superficie de la chambre) ;
- 2) Vu l'autorisation du 10 avril 1894 visant à construire une serre ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} juillet 1938 visant à transformer l'immeuble (1^{er} et 2^{ème} étages : 1 logement par étage) ;
- 4) Vu l'autorisation du 19 janvier 1943 visant à transformer le local au rez-de-chaussée (Ss : acc, 2 locaux atelier, wc - Rdc : magasin, sàm, salon, cuisine, ch.) ;
- 5) Vu le permis d'environnement du 1972 (pour 10 ans) visant à continuer l'exploitation d'une confiserie-chocolaterie ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 17 octobre 2006 visant à créer quatre logements dont un rez-de-chaussée avec local commercial en lieu et place de trois logements et d'un commerce au rez-de-chaussée ;
- 7) Vu la demande de permis d'urbanisme classée sans suite introduite le 27 septembre 2010 pour étendre un commerce au sous-sol et à l'entresol dans un logement et percer deux baies dans des murs porteurs en sous-sol ;
- 8) Vu le procès-verbal du 7 février 2018 et la mise en demeure du 21 février 2018 pour la modification du nombre de logements (5 unités de logement en lieu et place de 4), la modification de la destination (extension du commerce au sous-sol en lieu et place de locaux destinés au logement attenant au commerce), la réalisation de travaux structurels (perçement de 2 baies, perçement d'une trémie d'escalier), la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis du 1^{er} étage ne respectant pas des proportions d'origine), le placement d'une buse d'évacuation de gaz brûlés en façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages (côté mitoyen gauche) ;
- 9) 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 ;
- 10) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;

BÂTIMENT AVANT

- 11) Considérant que le projet vise, d'une part, à étendre un commerce au sous-sol (salle d'attente) et à l'entresol +0/+1 (extension du salon de coiffure) et percer deux baies dans des murs porteurs en sous-sol ;
- 12) Considérant que les logements situés aux 1ers, 2ème et 3ème étages ont été autorisés par le permis d'urbanisme du 17 octobre 2006 ;
- 13) Considérant que l'extension du commerce supprime une partie du logement en triplex situé au sous-sol, rez-de-chaussée à l'entresol et nécessite la réorganisation de celui-ci ;
- 14) Considérant que la prescription 0.12 du PRAS permet la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement en zone d'habitation, hors liseré de noyau commercial, si cela permet la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;
- 15) Considérant que si l'extension du salon de coiffure se justifie à l'entresol (+0/+1), il n'en va pas de même pour l'extension au sous-sol ;
- 16) Considérant de plus qu'il y a lieu de déplacer le local vélos/poussettes du rez-de-chaussée en dérogation aux règlements d'Urbanisme en vigueur du fait qu'il est sous-dimensionné et qu'il encombre le passage vers le jardin et l'arrière-bâtiment ;
- 17) Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les caves en conséquence, en prévoyant une cave par logement, en recréant un accès à la chaudière depuis le local compteurs et en supprimant les rangements privatifs dans ces deux locaux communs ;
- 18) Considérant que les châssis des étages en façade avant sont modifiés par des châssis en PVC et qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois blanc respectant les divisions d'origine ;

BÂTIMENT ARRIERE

- 19) Considérant que la demande vise, d'autre part, à réhabiliter l'arrière-bâtiment de style éclectique en fond de parcelle (accessoire en logement) en logement ;
- 20) Considérant que la chambre projetée déroge aux normes d'habitabilité du fait de sa superficie inférieure à 14m² (13,75m²) sans pour autant nuire à son habitabilité ;
- 21) Considérant que la situation de cet arrière bâtiment se prête à l'aménagement d'un petit appartement 1 chambre du fait de sa situation éloignée du bâtiment avant et sans vis-à-vis intrusif vers les autres parcelles ;
- 22) Considérant que la façade principale présente des qualités patrimoniales particulières ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- dans le bâtiment avant :
 - revoir l'aménagement des caves en :
 - supprimant la salle d'attente du commerce au sous-sol et y prévoir l'espace de bureau ;
 - prévoyant une cave par logement,
 - recréant un accès à la chaudière depuis le local compteurs,
 - supprimant les rangements privatifs dans ces deux locaux communs,
 - déplacer le local vélos/poussettes au rez-de-chaussée afin de libérer entièrement l'accès au jardin et à l'arrière-bâtiment,
 - en façade avant, prévoir des châssis en bois blanc respectant les divisions d'origine,
 - indiquer correctement les hauteurs sous-plafond de chaque pièce pour qu'elles se correspondent en plan et en coupe,
- dans le bâtiment arrière :
 - conserver les modénatures d'origine en les remettant à neuf,
 - indiquer correctement les hauteurs sous-plafond de chaque pièce pour qu'elles se correspondent en plan et en coupe,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local vélos-poussettes)
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes)

- dérogation, à l’art. 3 du titre II du RRU (normes de superficie)
- dérogation, à l’art. 3 du titre II du RCU (normes de superficie)

Abstention(s) : Néant

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin WILLEMS, *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,*