

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Joseph Brand 26 - 28**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements), affecter le commerce en un logement supplémentaire (passer de 3 à 4), créer une cour, étendre l'appartement du 3ème étage aux combles, mettre en conformité l'annexe du 3ème étage (wc) et effectuer des travaux structurels ;**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements) :
  - affecter le commerce en un logement supplémentaire (passer de 3 à 4) en dérogation avec le Titre 2 art. 17 du Règlement Régional d'Urbanisme et art. 13 du Règlement Communal d'Urbanisme (local vélos et poussettes) ;
  - créer une cour en dérogation avec le Titre I art. 39 du Règlement Communal d'Urbanisme (perméabilité des zones de cours et jardins) ;
  - étendre l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage aux combles ;
  - mettre en conformité l'annexe du 3ème étage (wc) ;
  - effectuer des travaux structurels ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 4 octobre 1907 visant à construire deux maisons ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 juin 1955 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 17 mai 2016 visant à supprimer l'arrière logement du rez-de-chaussée en vue d'étendre le commerce, couvrir la cour et modifier la vitrine et la porte d'entrée ;
- 5) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) ;
- 6) Considérant que la situation licite est composée d'un commerce au rez-de-chaussée et de 3 logements (1 logement par étage) avec caves et combles accessoires aux logements du bâtiment ;
- 7) Considérant que la situation projetée est de 4 logements répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre (66,7 m<sup>2</sup>) ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement 1 chambre (66,4 m<sup>2</sup>) ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement 1 chambre (52,5 m<sup>2</sup>) – inchangé ;
  - 3<sup>ème</sup> étage + combles : 1 logement duplex de 2 chambres (108,4 m<sup>2</sup>) ;
- 8) Considérant que le bâtiment se situe dans une zone d'habitation et que l'aménagement proposé au rez-de-chaussée convient à un logement ;
- 9) Considérant que la création d'une cour (retour à la situation d'origine) permet au nouveau logement de bénéficier d'une surface d'éclairage naturel rendant ce logement conforme ;
- 10) Considérant que la cour est entièrement dallée, ce qui déroge au Règlement Communal d'Urbanisme mais qu'au vu de ses dimensions réduites (6,2 m<sup>2</sup>), celle-ci peut être accordée ;
- 11) Considérant qu'un accès indépendant a été créé entre l'appartement existant du 1er étage et l'annexe situé à l'entre-étage, ce qui agrandit et améliore le logement déjà en place ;
- 12) Considérant que les séjours aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ont une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>, ce qui déroge aux réglementations actuelles, mais que cette dérogation est antérieure à son application, que les logements sont licites et que dès lors il n'y a pas lieu de solliciter la dérogation ;
- 13) Considérant, au vu des plans transmis, que l'aménagement du 2<sup>ème</sup> étage est peu qualitatif (wc sur le palier commun, cuisine et salle de douche dans le même espace) ;

- 14) Considérant cependant, que cet appartement est licite et inchangé et qu'il ne fait pas l'objet de la demande ;
- 15) Considérant que l'extension du logement situé au 3<sup>ème</sup> étage dans les combles permet d'aménager un appartement 2 chambres qualitatif ;
- 16) Considérant que le volume de la toilette en annexe au 3ème est conforme, que ce volume, déjà construit dans la continuité du volume du niveau inférieur, ne semble pas porter préjudice à l'immeuble voisin et améliore l'habitabilité de l'appartement duplex ;
- 17) Considérant que le local vélos et poussettes est au sous-sol, est difficile d'accès mais que la situation existante ne permet pas d'envisager un meilleur emplacement et que dès lors la dérogation est acceptable ;
- 18) Considérant que la modification de la vitrine renforce le caractère résidentiel du bâtiment ;
- 19) Considérant de tout ce qui précède que le projet maintient un total de 4 unité au sein de l'immeuble, tend à l'amélioration des logements existants et dédensifie l'intérieur d'îlot et que dès lors il peut être accordé ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 11, Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants,
- Art. 17, Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Local commun pour vélo et voitures d'enfant,
- Art. 39, Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme - Perméabilité des zones de cours et jardins,

*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,*

Alice HOSSÉ, *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,*