

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Chazal 4**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce (salon-lavoir) aux rez-de-chaussée et premier étage et deux logements, changer l'affectation du premier étage de commerce en logement (studio) et modifier l'aspect architectural de la façade avant en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

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

Le demandeur

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements et un commerce (salon lavoir) situé aux rez-de-chaussée et premier étage :
  - changer l'affectation du premier étage de commerce (salon lavoir) en logement (studio de +/-60m<sup>2</sup>) ;
  - modifier l'aspect architectural de la façade avant ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 25 juillet 2013 visant à couvrir la cour, rehausser un immeuble, construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, ajouter un 2<sup>ème</sup> logement dans cet immeuble à usage mixte (salon lavoir au rez-de-chaussée) et modifier l'aspect de la façade avant ;
- 3) Vu le permis d'environnement de classe 2, délivré pour une durée de 15 ans en date du 02/10/2007 (péremption le 02/10/2022), visant à exploiter un salon lavoir;
- 4) Considérant que la présente demande modifie le nombre de logements présents dans l'immeuble de deux à trois (niv+1 : un studio de 56m<sup>2</sup>, niv +2 : un studio de 50m<sup>2</sup> et niv +3 et 4 : un duplex 90m<sup>2</sup>) ;
- 5) Considérant que la présente demande modifie l'affectation du premier étage de commerce (salon lavoir) en un studio (56m<sup>2</sup>) et que cette affectation est conforme aux prescriptions de la zone dans laquelle se situe le bien, la zone mixte ;
- 6) Considérant cependant que le studio n'offre pas de bonnes qualités d'habitabilité car il ne bénéficie pas d'assez d'éclairage naturel, que cela constitue une dérogation aux art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 7) Considérant que la création d'un nouveau logement sur cet étage supprime ce plateau accessoire au commerce qui joue un rôle de tampon entre le salon lavoir (activité bruyante et qui entraîne des vibrations) et les logements situés aux étages supérieur ;
- 8) Considérant qu'un percement est présent au niveau du mitoyen en partie arrière gauche, que ce percement n'était pas présent dans les plans du permis d'urbanisme du 25 juillet 2013,
- 9) Considérant que celui-ci semble être d'origine mais que néanmoins la modification du châssis par une fenêtre transparente est récente et que cet aménagement n'est pas conforme aux prescriptions du Code Civil et génère des vues sur la parcelle voisine;
- 10) Considérant qu'il n'y a pas de cave au sous-sol de l'immeuble et donc aucun espace de stockage disponible pour cette nouvelle unité ;
- 11) Considérant que la demande densifie l'occupation de l'immeuble en créant un logement de faible qualité, qu'il y a lieu de réduire le nombre de logements prévus dans l'immeuble ;
- 12) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu à l'arrière du bâtiment, que l'accès s'effectue par le salon lavoir, ce qui ne permet pas de dissocier les deux utilisations de ces différents locaux et par conséquent pas une exploitation exclusive du commerce;
- 13) Considérant qu'au vu des photographies transmises, le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade par la modification de la porte d'entrée du salon lavoir en façade avant qui ne correspond pas au dernier permis

délivré, que les divisions de châssis en partie supérieure des fenêtres côté droit de la façade ne sont pas reprises dans les plans et que la division de la porte fenêtre centrale au dernier étage n'a pas respecté les plans du permis d'urbanisme du 25 juillet 2013 ;

- 14) Considérant qu'au vu des photographies transmises, la frise à droite de fenêtre du premier étage, n'est plus présente, que le matériau de revêtement à droite de la fenêtre diffère du reste de la façade, qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine ;
- 15) Considérant que le dessin de la ferronnerie du balcon au premier étage ne représente pas la ferronnerie de l'époque, qu'il y a lieu de la conserver;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*