

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de la Poste 184**OBJET :** dans un bâtiment à usage commercial, régulariser le changement d'affectation du bâtiment en 2 logements, la construction d'une annexe au 1^{er} étage arrière gauche, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, prolonger l'annexe au rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 05/02/2020 au 19/02/2020**REACTIONS :** 0**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 bâtiment à usage commercial,
 - régulariser :
 - le changement d'affectation du bâtiment en 2 logements en dérogation au RRU, titre II, art. 10 (cuisine rez et chambre 1^{er} étage non-conformes) ;
 - la construction d'une annexe au 1^{er} étage arrière gauche en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage (et rehausser le mitoyen adjacent) en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis, vitrine et balcon au 1^{er} étage) ;
 - prolonger l'annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 novembre 1927 en vue de " construire une annexe " ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 décembre 1939 en vue de " transformer la façade " ;
- 4) Vu le procès-verbal du 15 mars 2018 portant sur le changement de destination du bâtiment de commerce en logement (création de 7 logements), la construction d'annexes, l'aménagement d'une terrasse de +/- 11m² au 1^{er} étage, la construction d'une toiture légère de +/- 20m² et la modification de l'aspect architectural de la façade avant (corniche, châssis et balcon) ;
- 5) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 6) Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que ce changement d'affectation de commerce en logement est conforme aux prescriptions de la zone ;
- 7) Considérant que la suppression de la fonction commerciale doit s'accompagner de la modification de la façade à rue de manière à assurer l'intimité et la ventilation de la chambre ; qu'il y a dès lors lieu de modifier la vitrine en baies de fenêtres suivant le style et les caractéristiques d'origine ;
- 8) Considérant que cette bâtisse dispose d'une surface hors-sol de +/- 200m² et que la répartition proposée comprend deux logements : un appartement 1 chambre et un duplex 3 chambres ;
- 9) Considérant la faible profondeur de cette parcelle ; que l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée ne ferait que réduire la zone de cour et jardin ;
- 10) Considérant que la cuisine au même niveau ne dispose pratiquement pas d'apport en éclairage naturel et qu'il serait plus judicieux de supprimer l'annexe de manière à avoir un éclairage direct et plus important ; que ce dégagement permettrait également de rétablir une zone de jardin en pleine terre ;

- 11) Considérant que l'annexe au 1^{er} étage déroge aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en hauteur les gabarits voisins ; toutefois que celle-ci est acceptable car elle permet l'aménagement d'une salle d'eau attenante à la chambre ;
- 12) Considérant que la chambre arrière au 1^{er} étage présente un déficit en éclairage naturel et que cela est notamment induit par la construction de cette annexe ;
- 13) Considérant que la terrasse dans le prolongement de cette annexe présente une forte avancée et que les vues générées par celle-ci sont fort intrusives pour ce bâtiment situé à proximité d'un angle ;
- 14) Considérant que la suppression du balcon au 1^{er} étage ne porte pas atteinte au style de cette façade mais qu'il y a par contre lieu de retrouver des châssis en bois pour cette façade avant ;
- 15) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet densifie l'occupation de ce bâtiment vu sa faible profondeur et superficie (sans les volumes en dérogation) et qu'il serait dès lors préférable de l'aménager en logement unifamilial ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- n'aménager qu'un seul logement et revoir le projet en conséquence ;
- ne pas prolonger l'annexe au rez-de-chaussée et faire un jardin en pleine terre ;
- ne pas aménager de terrasse accessible au 1^{er} étage et y réaliser une toiture végétalisée ;
- faire une proposition de façade au rez-de-chaussée à rue en adéquation avec une affectation logement ;
- proposer des menuiseries en façade à rue reprenant les caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions, ...) ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*