

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Avenue de la Brabançonne 108
<b>OBJET :</b>	dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une extension au rez-de-jardin, étendre le logement du rez-de-chaussée au rez-de-jardin, revoir l'aménagement des logements, aménager un bureau, modifier les façades avant et arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zon mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial
	AUTRE : -
<b>ENQUETE :</b>	du 12/06/2020 au 26/06/2020
<b>REACTIONS :</b>	1

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- il faut s'assurer que ce rez-de-chaussée sera bien aménagé en logement et/ou bureaux et non en atelier quelconque (mécanique, menuiserie etc.), car régulièrement il a été entendu des bruits de scie circulaire venant de cet immeuble ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
    - construire une extension au rez-de-jardin en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
    - étendre le logement du rez-de-chaussée au rez-de-jardin en dérogation au RCU, titre II, art. 3 (séjour non-conforme) ;
    - revoir l'aménagement des logements ;
    - aménager un bureau en dérogation à la prescription générale 0.12. du PRAS) ;
    - modifier l'esthétique de la façade avant (garde-corps, châssis PVC, lucarnes) ;
    - modifier la façades arrière (suppression WC de balcon) ;
    - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
  - 2) Vu que cet immeuble date de 1914 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
  - 3) Vu la confirmation du 13 juin 2019 attestant de l'existence de trois logements ;
  - 4) Vu le procès-verbal du 6 novembre 2017 portant sur le maintien de la modification du nombre de logements (8 en lieu et place de 3), le maintien de la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, le maintien de la fermeture de balcons, l'installation d'une buse d'évacuation de chaudière à ventouse en façade à rue, la suppression des garde-corps des châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et la construction d'une annexe de +/- 6.6m<sup>2</sup>, couvrant la zone de cour et jardin ;
  - 5) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
  - 6) Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié mais qu'une unité de plus est rajoutée de par la création d'un bureau à l'entresol avant ;
  - 7) Considérant que ce changement d'affectation constitue une suppression de logement et qu'il y a lieu de le rendre accessoire à un des logements ;
  - 8) Considérant que la demande vise la privatisation d'une partie du rez-de-chaussée surbaissé au profit de l'appartement du rez-de-chaussée supérieur ;
  - 9) Considérant que l'escalier principal est englobé dans cette unité et qu'un second escalier est rajouté en partie avant pour permettre l'accès aux caves ;

- 10) Considérant que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex 1 chambre disposant de la jouissance de la terrasse arrière ;
- 11) Considérant que le séjour/cuisine de cet appartement présente un déficit de surface trop important (17m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>) ; que la chambre arrière dispose de faibles conditions d'habitabilité et qu'elle se trouve face à une cour enclavée ;
- 12) Considérant que le local du fond de parcelle est rattaché à la chambre, ce qui réduit encore plus les dimensions de cette petite cour ;
- 13) Considérant que le volume en fond de parcelle est démoli, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
- 14) Considérant que ce logement duplex va à l'encontre des prescriptions du service de prévention et qu'il y a lieu de revoir le projet afin de se conformer à ceux-ci ;
- 15) Considérant que l'escalier en partie centrale coupe les pièces avant et arrière des étages ; que la modification de celui-ci permet une connexion intérieure aux logements ;
- 16) Considérant que suite à cette modification, les studios aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ne disposent pas d'une seule grande pièce de vie mais que ces logements s'apparentent plus à des appartements 1 chambre ;
- 17) Considérant néanmoins que la superficie totale des pièces est supérieure au minimum requis et qu'ils sont plus qualitatifs que la situation existante ;
- 18) Considérant que le dernier étage fait partie intégrante de la demande dans la mesure où celui-ci constitue des locaux accessoires aux logements et ne peut être exclu de la demande ;
- 19) Considérant que les fermetures de balcons sont supprimées et que ceux-ci sont agrandis pour créer des espaces extérieurs plus confortables ;
- 20) Considérant que la demande prévoit la suppression de la buse d'évacuation de chaudière en façade à rue ;
- 21) Considérant que la modification des lucarnes avant ne correspond pas à la situation d'origine mais que celle-ci ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
- 22) Considérant que le remplacement des châssis avant par du PVC ne s'accompagne pas du respect du matériau bois d'origine et qu'il y a dès lors lieu de le proposer ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE** modifier les plans pour:

- revoir le projet de manière à se conformer aux exigences du SIAMU ;
- rendre le bureau accessoire à un des logements ;
- inclure le dernier étage dans la demande (espace accessoire) ;
- proposer des menuiseries en bois en façade avant ;
- commencer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et les terminer au plus tard dans les 12 mois de la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Normes minimales 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*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*