

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : rue de l'Est 68
OBJET : dans un immeuble à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages, régulariser l'ajout de 2 logements supplémentaires, le changement d'affectation de commerce en logement, (passer de 1 à 3), l'extension d'un des logements dans les caves, l'extension d'un autre logement dans les combles, l'ajout d'une annexe au rez-de-jardin et rez-de-chaussée et d'un escalier extérieur en façade arrière et les modifications esthétiques en façade avant ;

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : périmètre de protection d'un bien classé : Complexe formé par l'école communale n°1 "La Ruche", le gymnase, et l'ancienne école industrielle (AG : 02-04-1999)

ENQUETE : du 18/06/2020 au 02/07/2020

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 : dans un immeuble à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages, régulariser :
 - l'ajout de 2 logements supplémentaires, en dérogation à l'art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art. 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (local vélos-poussettes) ;
 - le changement d'affectation de commerce en logement (passer de 1 à 3) ;
 - l'extension d'un des logements dans les caves ;
 - l'extension d'un autre logement dans les combles ;
 - l'ajout d'une annexe aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée et d'un escalier extérieur en façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - les modifications esthétiques en façade avant (châssis en PVC) ;
- 2) Considérant qu'une annexe a été ajoutée en partie arrière au rez-de-jardin sur toute la largeur de la façade et sur une partie du rez-de-chaussée ; que l'escalier extérieur a dès lors été reculé ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 3) Considérant que 3 logements prennent place au sein de cet immeuble ; que ceux-ci sont respectivement 1 logement 1 chambre (80m²), 1 logement 2 chambres (60m²) et 1 logement 2 chambres (100m²) ;
- 4) Considérant qu'un petit logement s'étend du rez-de-jardin au rez-de-chaussée ;
- 5) Considérant que les deux plus grands logements sont inférieurs ou égal à 100m² ;
- 6) Considérant que le logement du rez-de-chaussée s'étend au sous-sol avec une buanderie, une salle-de-bain et une cave et que cela est envisageable ;
- 7) Considérant qu'il serait judicieux de coupler le rez-de-chaussée avec le 1^{er} étage de façon à permettre à un grand logement familial d'avoir accès au jardin ;
- 8) Considérant qu'une vitrine commerciale ne correspond pas aux besoins d'un logement et qu'il y a lieu de modifier la façade avant pour répondre à l'intimité du logement, en proposant des ouvertures dont les châssis sont en bois (se référer au plan de façade d'origine) ;
- 9) Considérant que l'escalier est privatisé pour le logement duplex des étages supérieurs ;
- 10) Considérant que le WC du logement supérieur qui se trouve à l'entresol, déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du fait de ses dimensions trop étroites mais qu'un second aux dimensions correctes se situe à l'étage des chambres ;

- 11) Considérant que la hauteur sous plafond des combles est suffisante pour y étendre le logement ;
- 12) Considérant qu'un local vélo/poussettes est installé au sous-sol ; que celui-ci n'est pas facilement accessible depuis l'espace public et dès lors qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 13) Considérant qu'il existe une cave par logement ;
- 14) Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les logements ;
- 15) Considérant que les châssis d'origine ont été modifiés par des châssis en PVC et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à des châssis en bois ;
- 16) Considérant que le balcon a été modifié par un balcon au dessin simplifié sans que cela n'affecte la façade avant ;
- 17) Considérant que la façade en brique orange du rez-de-chaussée a été remplacée par des plaquettes de ton clair et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à une brique de même ton ;
- 18) Considérant au vu de ce qui précède que, bien que le changement d'affectation du commerce en logement est envisageable, la demande densifie trop fortement la parcelle et dès lors qu'il y a lieu de proposer deux logements duplex aux espaces communs généreux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- coupler le rez-de-chaussée avec le 1^{er} étage de façon à permettre à un grand logement familial d'avoir accès au jardin et donc réduire le nombre de logements dans l'immeuble à deux;
- affecter le bureau dans les combles en local non-habitable ;
- modifier la façade avant pour répondre à l'intimité du logement en proposant des ouvertures dont les châssis sont en bois (se référer au plan de façade d'origine) ;
- en façade avant, revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
- supprimer les plaquettes de ton clair de la façade du rez-de-chaussée et revenir à une brique de même ton.

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. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU (WC) ;

Abstention : -

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante 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,*