

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** du Progrès 217-219**OBJET :** dans un immeuble de 11 logements, changer l'affectation de l'équipement d'intérêt collectif en un logement supplémentaire (passer de 11 à 12), ajouter 2 emplacements de parking en sous-sol, effectuer des travaux structurels intérieurs (modification du permis d'urbanisme du 16 janvier 2018)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'intérêt régional
AUTRE : dans le périmètre du PPAS GAUCHERET approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2005**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 (demande modifiée), dans un immeuble de 11 logements :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif en un logement supplémentaire (passer de 11 à 12), en dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU ;
 - ajouter 2 emplacements de parking en sous-sol, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu l'autorisation du 8 octobre 1880 visant à construire un magasin ;
- 3) Vu l'autorisation du 2 mai 1905 visant à surélever d'un étage le magasin de derrière ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 janvier 1955 visant à transformer la façade et l'intérieur ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 25 septembre 1964 visant à construire une salle d'exposition ;
- 6) Vu le permis de bâtir du 30 mai 1978 visant à transformer le rez-de-chaussée en façade principale ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 16 janvier 2018 visant à démolir 2 immeubles, construire un immeuble de 11 logements à rue et changer l'affectation de l'arrière-bâtiment de commerce en 2 logements mais que ce permis n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle du service de l'Urbanisme ;
- 8) Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme modifie le permis d'urbanisme précité ;
- 9) Considérant que la nouvelle répartition comprend 12 logements : 5 logements 2 chambres (dont 2 duplex), 6 logements 1 chambre et 1 studio ;
- 10) Considérant que l'affectation de l'équipement d'intérêt collectif est modifiée par un logement 1 chambre et que ce changement est autorisable vu les prescriptions de la zone (zone d'habitation) ;
- 11) Considérant de plus que ce nouveau logement a la jouissance d'un espace extérieur et présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 12) Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave privative au sous-sol ;
- 13) Considérant que deux emplacements de parking supplémentaires sont prévus (de 6 à 8 emplacements) ;
- 14) Considérant que le nombre d'emplacements de parking (8 emplacements) est inférieur au nombre de logements (12 logements) en dérogation à l'art. 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, que ceci est acceptable vu la disponibilité importante de transports en commun à proximité (Gare du Nord) et qu'un emplacement PMR est prévu aux abords de l'ascenseur ;
- 15) Considérant que l'agrandissement du parking se fait au détriment de la zone de pleine terre (imperméabilisation totale de la parcelle) ce qui déroge à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 16) Considérant que les baies des deux chambres du bâtiment arrière ont été réduites sans nuire à l'éclairage naturel ;

17) Considérant que la zone de cours et jardin ne comporte pas de surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, ce qui déroge à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que ce projet dédensifie l'occupation de la parcelle et requalifie une zone de cours et jardin de qualité ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

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,*