

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Victor Hugo 32**OBJET :** sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (1 commerce et 1 logement en duplex) et 1 bâtiment arrière (1 logement), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 3), l'ajout d'une annexe au rez-de-jardin et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 07/09/2020 au 21/09/2020**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, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (1 commerce (boucherie) et 1 logement en duplex) et 1 bâtiment arrière (1 logement) :
 - régulariser :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, en dérogation à l'art.14 du titre II du RCU (éclairage naturel non-conforme) ;
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 4), en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel non-conforme) ;
 - l'ajout d'une annexe au logement du rez-de-chaussée, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) et en dérogation à l'art.13 du titre I du RRU à l'art.39 du titre I du RCU (imperméabilisation totale) ;
 - mettre en conformité :
 - les modifications esthétiques en façade à rue ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 14 septembre 1906 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation délivrée en date du 16 octobre 1906 visant à construire une maison de derrière ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation délivré en date du 27 avril 1934 visant à bâtir un WC ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation délivré en date du 30 janvier 1934 visant à transformer la façade et l'intérieur ;
- 6) Vu le permis d'environnement délivré en 1963 et 1978 pour une boucherie au rez-de-chaussée ;
- 7) Vu l'avertissement établi en date du 27 juillet 2018 pour le changement d'affectation d'un commerce en logement sans demande de permis préalable ;
- 8) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 9) Considérant que le bâtiment arrière n'est pas concerné par la demande ;
- 10) Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment avant comprend 1 logement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 studio au 1er étage et 1 logement 2 chambres aux étages supérieurs ;
- 11) Considérant que le logement du rez-de-chaussée est peu qualitatif du fait que les pièces centrales présentent un déficit en éclairage naturel ;
- 12) Considérant qu'une annexe (salle-de-bain) est construite après la chambre, qu'une porte et une toute petite fenêtre de côté font office de vue droite et qu'un oriel est dès lors nécessaire afin de répondre aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel ;
- 13) Considérant que l'ajout de l'annexe réduit davantage la surface perméable potentielle de la zone de cours et jardins ;

- 14) Considérant pour finir que l'aménagement du logement tel que proposé en lieu et place d'une activité commerciale réduit l'espace existant entre les 2 bâtiments (en référence à l'art. 14 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme qui prescrit minimum 10m entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière) ;
- 15) Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir soit à une activité commerciale, soit à un logement plus qualitatif en dédensifiant l'intérieur d'îlot de façon à ce que la zone de cours et jardin soit rendue perméable ;
- 16) Considérant qu'il n'y a pas lieu de densifier l'utilisation de la parcelle au-delà de 3 unités ;
- 17) Considérant que l'entièreté de la parcelle est rendue imperméable et qu'il y a lieu de revenir à une situation où plus la moitié de la zone de cours et jardins est en pleine-terre et plantée ;
- 18) Considérant qu'un studio a été aménagé au 1er étage, que son aménagement n'est pas qualitatif ;
- 19) Considérant en effet que les dimensionnements de la chambre et de la salle-de-bain ne sont pas optimaux (circulations très étroites) ;
- 20) Considérant que l'escalier commun est privatisé à partir du 2ème étage afin de créer un logement en duplex aux étages supérieurs ;
- 21) Considérant que l'éclairage naturel de la chambre principale sous comble déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur du fait qu'il est inférieur au 1/12 de la superficie plancher de la chambre ;
- 22) Considérant que l'aménagement de la salle-de-bain de l'étage sous combles n'est pas judicieux et qu'il est nécessaire de le revoir ;
- 23) Considérant qu'un local vélos/poussettes est ajouté au sous-sol, que celui-ci n'est pas aisé d'accès depuis la voie publique mais qu'il est de grandes dimensions ;
- 24) Considérant que tous les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC qui respectent les divisions d'origine ;
- 25) Considérant que la vitrine commerciale d'origine a été modifiée par une vitrine en PVC qui ne respecte pas les divisions d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à une situation en bois similaire à l'originale ;
- 26) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de conserver une activité commerciale au rez-de-chaussée et revoir l'aménagement des étages afin qu'ils répondent entièrement aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 27) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 6 mois ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*