

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Huart Hamoir 129 - 131**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), mettre en conformité l'ajout d'un logement aux étages supérieurs, changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement (passer de 1 à 3), revoir l'aménagement du logement existant, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, modifier la façade avant et ajouter 2 lucarnes en façade avant et arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 04/01/2021 au 18/01/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

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 est demandé à ce que les travaux soient postposés pour la durée de la convalescence d'une résidente en raison de son état de santé.

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 1 logement) :
 - mettre en conformité l'ajout d'un logement aux étages supérieurs ;
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement (passer de 1 à 3), en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU et à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
 - revoir l'aménagement du logement existant, en dérogation aux art. 3 du titre II du RRU et du RCU (superficies minimales) ;
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - modifier la façade avant et ajouter 2 lucarnes en façade avant et arrière ;
- 2) Vu la confirmation du 6 mars 2020 attestant de l'activité commerciale au rez-de-chaussée et du logement aux étages (3 compteurs de gaz dont l'un est hors service) ;
- 3) Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 1 chambre au sous-sol et rez-de-chaussée (+/- 160m²), un logement 1 chambre au 1^{er} étage (+/-72m²) et un duplex 2 chambres aux étages supérieurs (+/- 120m²) ;
- 4) Considérant que le changement d'affectation est conforme aux prescriptions de la zone mixte ;
- 5) Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est démolie et reconstruite, qu'elle est en dérogation au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil le moins profond (n°133-135 dont l'annexe/auvent n'est pas en situation licite), mais que cela est envisageable du fait de la profondeur de l'immeuble n°127 ;
- 6) Considérant qu'un escalier interne est ajouté afin de faire la connexion entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- 7) Considérant qu'un escalier extérieur et une cour anglaise sont aménagés afin de permettre à la chambre du sous-sol d'avoir suffisamment d'éclairage naturel et un accès à l'extérieur ; que cette chambre est située au sous-sol afin d'être en lien avec les sanitaires et le dressing attenants ;
- 8) Considérant que l'extension du logement dans les caves n'est pas qualitative du fait que l'étage est entièrement sous le niveau du sol et qu'il serait plus judicieux de coupler le rez-de-chaussée avec le 1^{er} étage plutôt que le sous-sol ;

- 9) Considérant que le bureau est placé au rez-de-chaussée en façade à rue et que cette fonction s'accorde aisément avec le grand châssis de l'ancienne vitrine commerciale ;
- 10) Considérant que la chambre du logement du 1^{er} étage déroge aux règlements urbanistiques en vigueur du fait que la superficie de la chambre est inférieure aux 14m² prescrits ;
- 11) Considérant que l'escalier commun est privatisé à partir du 2^{ème} étage pour le duplex supérieur ;
- 12) Considérant qu'il n'existe pas de local vélos / poussettes au sein de l'immeuble, que celui-ci est pourtant nécessaire à partir de 3 logements, que cela déroge de ce fait aux règlements urbanistiques en vigueur ;
- 13) Considérant que 2 lucarnes ont été ajoutées en façade avant et arrière mais que la lucarne en façade avant ne s'intègre pas à la typologie du bâtiment et qu'elle n'est indispensable à la fonction de chambre à coucher ;
- 14) Considérant qu'en façade avant, les châssis des étages ainsi que le grand châssis du rez-de-chaussée sont en bois et respectent les divisions d'origine mais qu'ils ne respectent pas le cintrage et que les portes fenêtres n'ont pas d'allège pleine ;
- 15) Considérant que la porte d'entrée métallique est remplacée par une porte en bois qui s'intègre dans l'ensemble de la façade avant et que la modification de la vitrine en un châssis à divisions verticales apporte une touche contemporaine au bâtiment et s'accorde mieux avec la nouvelle fonction de logement ;
- 16) Considérant que bien que l'extension du logement dans les combles et le changement d'affectation en logement soient envisageables, il n'en va pas de même pour le logement en duplex inférieur ;
- 17) Considérant dès lors qu'il est plus qualitatif de proposer 2 duplex à partir du rez-de-chaussée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne prévoir que 2 logements duplex au sein de l'immeuble qui répondent aux normes d'habitabilité ;
- supprimer la lucarne en façade avant ;
- conserver les caractéristiques des châssis d'origine (bois, divisions, cintrage, allège pleine pour les portes fenêtres, ...).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*