

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue L'Olivier 61-63**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser la construction d'annexes, créer une cour en fond de parcelle, régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et l'utilisation des combles en logement, passer de 2 à 3 logements, étendre le logement situé au 2^{ème} étage dans les combles et régulariser la modification de l'aspect architectural de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 15/02/2021 au 01/03/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements) :
 - régulariser la construction d'annexes en dérogation avec les articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - créer une cour en fond de parcelle ;
 - régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et l'utilisation des combles en logement ;
 - passer de 2 à 3 logements ;
 - étendre le logement situé au 2^{ème} étage dans les combles ;
 - régulariser la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 5 décembre 1947 visant à « transformation façade principale et intérieure – construire annexe rez-de-chaussée » ;
- 3) Vu le procès-verbal d'infraction du 30 novembre 2016 portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement ; la modification du nombre de logements (5 en lieu et place de 2) ; la construction d'annexes aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; la réalisation de travaux structurels par le percement d'un mur porteur, d'une trémie d'escalier et de la suppression d'un mur porteur ; la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la modification de la porte d'entrée et de la vitrine commerciale, l'installation d'une buse d'évacuation d'air au 2^{ème} étage ;
- 4) 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 ;
- 5) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.
- 6) Considérant que la situation licite du bien est d'un commerce au rez-de-chaussée et de 2 logements (1 par étage) avec combles accessoires ;

Volumétrie:

- 7) Considérant que la cour existante a été couverte au rez-de-chaussée en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur du bâti) mais que le projet prévoit une nouvelle cour en fond de parcelle ;
- 8) Considérant que des annexes, en excroissance, ont été construites au niveau de l'entresol en dérogation avec les gabarits admissibles et qu'elles abritent un escalier et une salle de bain ;
- 9) Considérant que ces constructions densifient la parcelle, portent préjudice à la construction voisine (droite) et ne sont pas justifiées ;

Logement 1:

10) Considérant que le logement qui prend place du commerce est agencé comme suit :

- rez-de-chaussée : séjour et cuisine dans la partie avant droite, éclairé en façade avant par la vitrine existante ; 1 chambre (1) et salles de bain en partie arrière, éclairée et ventilée via la nouvelle cour ;
- à l'entresol, 2 chambres (2 et 3) donnent sur la nouvelle cour et distribuées via le nouvel escalier, annexé au volume arrière ;
- la chambre 3 bénéficie d'une salle de bain privative située dans le volume annexé à la façade arrière ;

Logement 2:

11) Considérant que le studio aménagé au 1^{er} étage est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et remplace l'appartement 1 chambre licite ;

Logement 3:

12) Considérant que l'appartement 1 chambre du 2^{ème} étage est étendu dans les combles et que cela permet d'aménager un appartement 2 chambres qualitatif ;

Communs:

13) Considérant que le hall d'entrée est spacieux et permet d'accueillir une partie des vélos et poussettes ;

14) Considérant que chaque logement dispose d'espaces de stockage privatifs en cave et que le local adjacent au local compteur pourrait compenser le manque d'espace de parking au rez-de-chaussée ;

15) Considérant que le local compteur est aisé et permanent pour tous les logements ;

Façade :

16) Considérant que l'ensemble des châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc dans le respect des divisions d'origine ;

17) Considérant que le maintien de la vitrine commerciale ne correspond pas à la nouvelle fonction du rez-de-chaussée (logement), que cela ne permet pas de garantir l'intimité et la ventilation de la pièce de séjour situé à l'avant ;

18) Considérant que la porte d'entrée vers le hall commun a été remplacée par une porte en PVC blanc et que cela nuit aux caractéristiques de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir le gabarit existant de droit, créer un jardin à la place de la cour et réaménager le logement en conséquence ;
- utiliser le local adjacent au local compteurs en complément à l'espace de parking vélos/poussettes situé dans le hall d'entrée ;
- modifier la vitrine en adéquation avec la nouvelle affectation du rez-de-chaussée (logement) et proposer un traitement harmonieux des baies du rez-de-chaussée dans le respect des caractéristiques architecturales de l'immeuble et des normes d'habitabilité ;
- maintenir une porte d'entrée en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine de celle-ci ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*