

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Princesse Elisabeth 20**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée du bâtiment avant et arrière et de 2 logements aux étages), changer l'affectation d'une partie de l'activité productive en logement, aménager un 3ème logement, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, mettre en conformité de la fermeture de cour et de la construction d'une lucarne et d'une terrasse en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 04/05/2021 au 18/05/2021**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 (activité productive au rez-de-chaussée bâtiment avant et arrière et de 2 logements aux étages), changer l'affectation d'une partie de l'activité productive en logement, aménager un 3<sup>ème</sup> logement, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, la mise en conformité de la fermeture de cour, de la construction d'une lucarne et d'une terrasse en façade arrière :
  - au sous-sol : aménager 3 caves privatives,
  - au demi-sous-sol : changer l'affectation d'une partie de l'activité productive en local vélo et maintenir l'activité productive existante (atelier de photographie), modifier la toiture de l'annexe en toiture plate, fermeture de la cour en dérogation aux art 4 et art 13 du Titre I du RRU,
  - au rez-de-chaussée : logement 1 chambre de 72m<sup>2</sup>, démolir l'annexe, aménager une terrasse de 12 m<sup>2</sup> et construire une nouvelle annexe pour faciliter l'accès à la terrasse,
  - au 1er étage : logement 1 chambre de 75m<sup>2</sup>, le balcon existant est démonté,
  - au 2ème étage : logement 2 chambres (duplex avec le 3eme étage) de 117m<sup>2</sup>, le balcon existant est démonté,
  - au 3eme étage : mettre en conformité de l'aménagement d'une terrasse et de la construction d'une lucarne
  - en façade arrière : démolir des annexes aux rez, 1er et 2eme étages et poser un crépis sur isolant ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural;
- 3) Considérant que la fermeture de la cour, qui entraîne la couverture totale de la parcelle est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'elle se fait au profit de l'extension de l'activité productive et qu'elle permet au logement du rez-de-chaussée d'aménager une terrasse;
- 4) Considérant qu'un changement d'affectation d'une partie de l'activité productive en logement afin de créer un local vélo poussette à côté de l'entrée principale, améliore le confort de cette immeuble, mais que la proposition de vélos suspendus n'est pas fonctionnel pour un usage quotidien ;
- 5) Considérant que 3 caves privatives sont aménagées en sous-sol, ce qui améliore aussi le confort des ces 3 logements;
- 6) Considérant que la démolition de l'annexe au rez-de-chaussée (construite sans permis) permet d'aménager une terrasse de 12m<sup>2</sup>, ce qui améliore le confort de l'appartement 1 chambre;
- 7) Considérant qu'une nouvelle annexe est construite au rez-de-chaussée, dans les gabarits autorisables, afin de faciliter l'accès à cette nouvelle terrasse;
- 8) Considérant que la mise en conformité de la construction de la lucarne au 4eme étage est autorisable car cette construction se fait dans les gabarits autorisables et qu'elle permet l'accès à la terrasse;

- 9) Considérant que la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse au 4eme étage est autorisable car cette terrasse améliore le confort du logement duplex du 3eme et 4eme étages en lui offrant un espace extérieur de qualité tout en respectant les vues sur les propriétés voisines ;
- 10) Considérant que le changement des châssis en bois par des châssis en aluminium laqué ton blanc est une perte du petit patrimoine et qu'il y a lieu de revenir au bois comme matériaux de châssis ;
- 11) Considérant que la porte d'entrée a elle aussi été modifiée en PVC et que ce matériau n'est pas durable pour un usage quotidien dans le temps et qu'il dénature l'esthétique de cette belle façade ;
- 12) Considérant que la baie donnant sur le local vélo au sous-sol doit elle aussi retrouver son état d'origine par rapport à son matériau et ses divisions tripartites et le placement éventuel d'une ferronnerie ;
- 13) Considérant que le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage a été changé et qu'il ne s'accorde par aux autres ferronneries encore d'origine sur la façade ;
- 14) Considérant, au vu de ce qui précède que les 3 logements sont confortables et fonctionnels et qu'ils disposent chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de terrasses en façade arrière soit sous forme de balcon en façade avant;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- améliorer l'accessibilité et la sécurité du local vélos en privilégiant le rangement des vélos au sol ;
- placer des châssis en bois et une porte en bois se rapprochant des divisions d'origine ;
- pour la baie du sous-sol : retrouver son état d'origine par rapport à son matériau et ses divisions et le placement éventuel d'une ferronnerie ;
- placer un garde-corps pour le balcon du 1er étage en accord avec les autres ferronneries encore d'origine sur la façade.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

*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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*