

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Victor Hugo, 32**OBJET :** DEMANDE INITIALE :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 1 logement en duplex) et un 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

DEMANDE MODIFIÉE :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 1 logement en duplex) et un bâtiment arrière (1 logement), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, étendre le logement duplex aux combles, mettre en conformité et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Vu la demande initiale introduite le 13 décembre 2019 ;
- 2) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 1^{er} octobre 2020 ;
- 3) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 13 mars 2020, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 4) Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial en :
 - supprimant l'annexe salle de bain du rez-de-chaussée, construite à l'arrière de la chambre, et en réduisant la profondeur de l'annexe existante afin de garantir une distance de 10 m entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière,
 - supprimant le nouveau logement proposé (studio) au 1^{er} étage afin de maintenir le nombre d'unités (3) présentes au sein de la parcelle en situation de droit,
 - augmentant la superficie perméable de la zone de cours et jardins,
 - améliorant les qualités d'habitabilité du logement affecté à la place du commerce et du logement existant maintenu et étendu aux étages ;
- 5) Considérant que le projet modifié se répartit de la manière suivante :
 - Bâtiment avant :
 - rez-de-chaussée : un logement 1 chambre,
 - 1^{er}, 2^{ème} étages + combles : un logement triplex de 4 chambres ;
 - Bâtiment arrière (non concerné par la demande) : 1 logement inchangé ;
- 6) Considérant que le logement proposé au rez-de-chaussée, en lieu et place du commerce, est conforme aux normes d'habitabilité et bénéficie d'un espace privatif extérieur ;
- 7) Considérant que des pare-vues sont placés dans la zone de cours et jardins afin d'éviter toute vue intrusive sur le logement existant dans le bâtiment arrière ;
- 8) Considérant que le duplex des 1^{er} et 2^{ème} étages (en situation de droit) est étendu dans les combles, ce qui permet de créer un logement de 4 chambres qualitatif et conforme ;
- 9) Considérant que la cour est végétalisée sur une superficie légèrement inférieure à 50 % de la superficie totale de la zone de cours et jardins, ce qui déroge à la réglementation régionale ; qu'elle est donc inférieure aux 2/3 perméables requis par le Règlement Communal d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;

- 10) Considérant que le châssis du rez-de-chaussée est modifié ; que l'allège est proposée en briques ;
- 11) Considérant que la division proposée pour le châssis du rez-de-chaussée s'inspire des divisions de la vitrine d'origine ;
- 12) Considérant qu'au vu du reportage photographique, les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dessin des ferronneries des garde-corps des 1^{er} et 2^{ème} étages en façade avant et qu'il y a lieu de conserver les ferronneries en place ;
- 13) Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ainsi modifié s'ajuste majoritairement aux objections précédemment émises par la Commission de concertation et s'en retrouve fortement amélioré ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir les ferronneries des garde-corps aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade avant et modifier le dessin des plans en conséquence ;
- augmenter la perméabilité de la zone de cours et jardins, conformément aux RRU, titre I, art. 13 et RCU, titre I, art. 39.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*