AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Vandermeersch, 57

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte comprenant un entrepôt au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée (entreposage) en logement (3 unités au total) et la réalisation de travaux structurels (zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : Eglise Saint-Servais - Classement comme Monument par Arrêté du 13/04/1995

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

Inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 25/02/2022 au 11/03/2022

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un bâtiment à usage mixte comprenant un entrepôt au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, régulariser :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée (entreposage) en logement (passer de 2 à 3 unités), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie nette éclairante), aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants), à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur) et à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - la réalisation de travaux structurels ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 13 octobre 1911 visant à « transformer une serre en véranda » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 avril 1946 visant à « construire un arrière-bâtiment » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} août 1946 visant à « couvrir la cour » ;
5. Vu le permis de bâtir du 10 juillet 1984 visant à « modifier l'annexe (suppression de l'arrière-bâtiment du n° 57 pour faire un jardin pour le n° 59 et utilisation d'un morceau de la cour couverte du n° 57 comme espace de rangement pour le n° 59) » ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
7. Vu le procès-verbal et l'ordre d'interruption de travaux du 2 août 2019 portant sur la construction d'une annexe au 2^{ème} étage de +/- 24,5 m² avec rehausses des mitoyens de gauche et de droite (présente demande non concernée) ;
8. Vu l'avertissement du 13 novembre 2020 concernant la construction d'une annexe de 12 m² au 1^{er} étage (datant peut-être d'avant 1953) mais dont l'objet ne concerne pas la présente demande ;
9. Vu la mise en demeure du 29 juin 2020 pour :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'entrepôt vers logement,
 - la trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée
 - le sous-sol et les chambres non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme ;
10. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
11. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande permis d'urbanisme ;
12. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

13. Considérant que la cour couverte a été fermée et qu'il s'agit dès lors d'une annexe (petite ouverture conservée pour l'apport en air et lumière de la cuisine) ;
14. Considérant que le changement d'affectation d'entreposage en logement répond aux prescriptions de la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
15. Considérant par contre que l'aménagement proposé pour ce logement ne participe pas au bon aménagement des lieux ;
16. Considérant en effet que, si l'aménagement de l'annexe était satisfaisant pour de l'entreposage, il n'en va pas de même pour un logement ;
17. Considérant que celui-ci ne bénéficie pas d'espace extérieur ; que la chambre du rez-de-chaussée située dans l'annexe ne semble pas pouvoir être aisément aérée ; que la salle à manger se trouve en double jour et ne bénéficie dès lors pas de suffisamment d'éclairage naturel, dérogeant ainsi à la réglementation en vigueur ;
18. Considérant de plus que l'annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
19. Considérant qu'un escalier a été ajouté dans la pièce centrale afin de relier les deux étages ;
20. Considérant que l'espace de rangement situé au sous-sol ne peut être considéré comme un local habitable du fait de la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel insuffisant et qu'il y a lieu d'indiquer "local non habitable" sur les plans ;
21. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il est nécessaire de revoir l'aménagement du logement en supprimant l'annexe, afin d'apporter l'éclairage naturel suffisant et retrouver une zone extérieure plantée, et en plaçant la chambre dans l'actuel salon ;
22. Considérant qu'un local vélos/poussettes n'est pas prévu mais que quelques vélos pourraient prendre place dans une partie de la cave commune (tout en laissant suffisamment d'espace d'accès aux caves privatives) et qu'il y a lieu d'indiquer cela sur les plans ;
23. Considérant que l'immeuble se trouve en zone de protection de bien classé ; que la porte en bois et les châssis respectent les divisions d'origine mais que des caissons à volet apparaissent sur les photos fournies (Google Maps) mais pas sur les plans ; qu'ils sont dès lors exclus de la présente demande de permis ;
24. Considérant de plus que ces caissons à volet ne s'inscrivent pas de manière esthétique en façade avant et ne pourront dès lors pas être autorisés ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'annexe pour retrouver un espace extérieur planté ;
- placer la chambre dans la pièce à rue (actuel salon) et réaménager l'espace de vie en ce sens ;
- sur le plan du sous-sol, indiquer « espace non habitable » au lieu de « rangement » (au sous-sol) ;
- prévoir une partie de la cave commune en espace vélo tout en laissant les caves privatives accessibles ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)

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,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*