

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

Rue d'Aerschot, 146

OBJET :

sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (maison unifamiliale) et d'un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée côté gauche entre les bâtiments avant et arrière, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant de logement en commerce (librairie) et celle du bâtiment arrière d'activité productive en commerce (locaux accessoires à la librairie)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte et en liseré de noyau commercial

AUTRE :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 25/02/2022 au 11/03/2022

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, sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (maison unifamiliale) et d'un bâtiment arrière (activité productive) :
 - régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée côté gauche entre les bâtiments avant et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme(RRU) (profondeur et hauteur de la construction) ;
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée avant de logement en commerce (librairie) et celle du bâtiment arrière d'activité productive en commerce (locaux accessoire à la librairie) ;

HISTORIQUE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 janvier 1911 visant à « construire un étage sur l'annexe existante » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Vu la demande de permis d'urbanisme du 6 septembre 2016 visant à « dans une maison unifamiliale en front de bâtisse et une activité productive en intérieur d'îlot, ajouter un logement et étendre un logement dans les combles dans le bâtiment avant, modifier l'esthétique de la façade avant, modifier le volume des annexes arrières et de la toiture du bâtiment avant, modifier le volume de la toiture du bâtiment arrière et y aménager une terrasse verte accessible, modifier l'affectation de logement du rez-de-chaussée en commerce dans le bâtiment avant et d'activité productive en dépôt dans le bâtiment arrière » et classée sans suite en date du 15 mars 2017 ;
5. Vu la confirmation du 10 août 2021 attestant du fait que l'affectation du bâtiment avant est un logement et que celle du bâtiment arrière est une activité productive ;
6. Vu la mise en demeure du 9 septembre 2015 et le procès-verbal du 4 septembre 2017 portant sur :
 - la modification du nombre de logements,
 - le changement d'affectation du bâtiment à l'arrière en logement en lieu et place d'une activité productive,
 - la création d'une annexe reliant les deux bâtiments,
 - l'accès aux compteurs de gaz et d'électricité non-conforme ;
7. 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 ;
8. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

SITUATION PROJETEE

9. Considérant que la présente demande concerne l'ensemble des deux bâtiments ;

10. Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :

- sous-sol : cave,
- au rez-de-chaussée : une librairie dans le bâtiment avant et un local accessoire à la librairie dans le bâtiment arrière,
- aux étages : un logement unifamilial de 4 chambres ;

VOLUMETRIE

11. Considérant que l'annexe construite entre les bâtiments avant et arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ; qu'elle empiète sur la zone de la cour mais ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen droit ;

12. Considérant que cette annexe offre une circulation couverte entre les bâtiments avant et arrière et que cela améliore le fonctionnement de la librairie et du local accessoire ;

SUPPRESSION DE LOGEMENT

13. Considérant que la prescription générale 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) permet la suppression de superficies de logement au profit de la création d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

ESPACES COMMUNS

14. Considérant que le demandeur prévoit, au sous-sol, un local séparé pour les compteurs qui sera accessible à tous ;

TOITURE PLATE

15. Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS préconise l'amélioration des qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot ; que le volume supplémentaire proposé dans cet intérieur d'îlot le densifie plus encore et qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir la verdurisation de la toiture plate ;

HABITABILITE ET ESPACES COMMUNS

16. Considérant que le logement et le rez-de-chaussée commercial disposent tous deux d'une entrée autonome, ce qui améliore l'accessibilité et le fonctionnement des deux entités ;

17. Considérant que le logement de 4 chambres ne dispose que d'un balcon unique en façade avant comme espace extérieur, ce qui réduit son confort ;

18. Considérant que les espaces de vie occupent le 1^{er} étage et jouissent d'une double orientation du fait qu'il s'agit d'un logement traversant ;

19. Considérant les chambres des 2^{ème} et 3^{ème} étages respectent les normes d'habitabilité ;

FACADE

20. Considérant que la situation de droit de la façade avant est inconnue ;

21. Considérant que les châssis proposés en façade avant sont en bois ;

22. Considérant que, afin de préserver les caractéristiques originelles de cette façade, il y a lieu de conserver l'allège en bois au niveau du balcon du 1^{er} étage ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- installer une porte fenêtre avec allège pleine au niveau du balcon du 1^{er} étage,
- verduriser la toiture plate,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de 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 (hauteur)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Valérie PIERRE, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*