

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Monrose, 37**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du rez-de-jardin arrière vers la création d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) et couvrir partiellement la cour du rez-de-jardin arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation
AUTRE(S) : le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (avant 1932)**ENQUÊTE :** du 31/10/2022 au 14/11/2022**RÉACTIONS :** 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 à usage mixte (commerce et 2 logements) :
 - régulariser : le changement d'affectation du rez-de-jardin arrière vers la création d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) en dérogation aux art. 3 (espace de rangement), 4 (hauteur sous-plafond), 6 (porte d'entrée), 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art. 13 (local vélos) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme,
 - couvrir partiellement la cour du rez-de-jardin arrière ;

PRÉAMBULE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mars 1930, visant à « construire une maison avec atelier » ;
3. Vu le permis de bâtir du 26 juillet 1978, visant à « construire une annexe à usage de bureau au 1^{er} étage » ;
4. Vu la mise en demeure du 9 octobre 2014 portant sur :
 - le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en 1 logement,
 - l'aménagement d'un logement autonome au sous-sol,
 - la construction d'une verrière de +/- 8m² au niveau du sous-sol ;
5. Vu la confirmation du 21 avril 2021 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée et de 2 logements aux étages ;
6. 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 ;
7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
8. Considérant que la présente demande ne concerne pas la façade à rue, mais que des modifications importantes ont été réalisées (porte de garage, porte d'entrée, châssis) et que celles-ci devront faire l'objet d'une demande ultérieure ;

VOLUME

9. Considérant que le projet prévoit la couverture partielle de la cour située au rez-de-jardin avec la création d'une annexe (3,51m x 2,67m) ; que cette annexe s'inscrit dans les gabarits admissibles et permet au nouveau logement la création d'une chambre additionnelle mais que celle-ci ne participe pas à son bon fonctionnement ;
10. Considérant que la cour restante (13m²) est transformée en jardin perméable (pleine terre) ;
11. Considérant que le demandeur jouit d'une autorisation d'occupation précaire qui pourrait donc cesser et dans ce cas le logement proposé se retrouvera sans jardin et uniquement avec un patio qui n'est pas suffisant ;

COMMERCE

12. Considérant que le rez-de-chaussée commercial reste inchangé, mais que son aménagement est lacunaire selon les plans fournis ;

LOGEMENT

13. Considérant que la demande vise à aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin ;
14. Considérant que le passage libre pour l'accès au logement est inférieur (80cm) au minimum autorisé de 95 cm, ce qui n'est pas acceptable ;
15. Considérant que la chambre principale présente un déficit en superficie nette éclairante (2m² au lieu de 2,94m²) et qu'elle donne directement sur l'espace de vie et que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
16. Considérant que le séjour présente également un déficit en superficie nette éclairante (7,38m² au lieu de 7,78m²) ;
17. Considérant que la salle de bain ne présente pas la hauteur sous-plafond minimale (2,14m au lieu de 2,20m) ;
18. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans la salle de bain et WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
19. Considérant qu'il subsiste 2 caves au sous-sol de l'immeuble et qu'il serait nécessaire que chaque logement puisse y disposer d'un local de rangement privatif ;
20. Considérant que la demande ne prévoit pas de local commun pour les vélos et poussettes conformément au Règlement Communal d'Urbanisme ;
21. Considérant au vu de ce qui précède, que le projet comporte des dérogations trop importantes, n'améliore pas de manière significative la situation licite du bien (surdensification de l'immeuble) et que par conséquent, le projet n'est pas acceptable ;
22. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions immédiatement après la notification de la décision de la demande du permis d'urbanisme et de les achever dans les 12 mois ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*