

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Demolder, 24

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un logement) et un bâtiment arrière (équipement), changer l'affectation de l'arrière-bâtiment d'équipement d'intérêt collectif en bureau et logement, aménager une terrasse rentrante et mettre en conformité l'installation d'un auvent sur le bâtiment arrière

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 13/01/2023 au 27/01/2023

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 comprenant un bâtiment avant (un logement) et un bâtiment arrière (équipement) :
 - changer l'affectation de l'arrière-bâtiment d'équipement en bureau et logement,
 - aménager une terrasse rentrante sur la toiture Nord du bâtiment arrière,
 - mettre en conformité l'installation d'un auvent en bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur) ;

Historique :***Bâtiment avant:***

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 19 novembre 1907 "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mai 1957 en vue de "construire une annexe à rez-de-chaussée" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 9 février 1999 visant à "maintenir un emplacement de parking dans la zone de recul" ;

Bâtiment arrière:

5. Vu l'autorisation de bâtisse du 5 juin 1908 en vue de "construire un magasin et une écurie" ;
6. Vu le refus tacite du permis d'urbanisme du 11 juin 2021 suite à la demande visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (équipement), changer l'affectation de l'arrière-bâtiment en bureau" ;

Affectation :

7. Considérant que la demande ne porte que sur le bâtiment arrière ;
8. Considérant que le bien se situe en zone mixte et en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS arrêté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;
9. Considérant que la demande prévoit de scinder l'équipement (théâtre) en deux entités séparés ;
10. Considérant que le sous-sol est réaffecté en bureau ;
11. Considérant que les niveaux supérieurs sont destinés à un logement duplex 2 chambres ;
12. Considérant que les affectations proposées sont conformes aux prescriptions de la zone et assurent la mixité de celle-ci ;
13. Considérant que l'immeuble est situé dans une zone du PRAS dont la superficie de bureaux admissible est positive (Carte des Soldes de Bureaux Admissibles – CaSBA : SCH10) ; qu'il est donc possible d'aménager +/- 100 m² de bureaux dans cet immeuble ;
14. Considérant que le nouveau logement présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Volume :

15. Considérant que les caves sont prolongés au niveau du sous-sol, du côté gauche, ce qui uniformise la construction à tous les niveaux et permet d'aménager des caves supplémentaires ;
16. Considérant que la création d'un volume rentrant en toiture permet de créer un espace extérieur au logement ;
17. Considérant que celui-ci est érigé en façade arrière et que les vues proposées donnent sur les habitations en intérieur d'îlot ; qu'il est alors préférable de l'inverser et de le prévoir sur la face avant du bâtiment (versant Sud) ;
18. Considérant qu'un auvent est installé sur la façade avant du bâtiment arrière ; que, bien que celui-ci déroge en profondeur, il ne présente pas de nuisances particulières ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- prévoir la terrasse rentrante sur la face avant du bâtiment arrière.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Phuong NGUYEN, *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,*