

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 586-588

OBJET :

sur une double parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (activité productive), affecter le rez-de-chaussée du bâtiment avant en activité productive, construire une annexe au rez-de-chaussée et un escalier extérieur, revoir l'aménagement du logement, aménager une terrasse sur un toit plat au premier étage et mettre en conformité la construction d'une autre terrasse

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 29/10/2019 au 12/11/2019

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 double parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (activité productive/ atelier de ferronnerie) :
 - affecter le rez-de-chaussée du bâtiment avant en activité productive (bureaux accessoires à l'activité productive) ;
 - construire une annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - construire un escalier extérieur en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - revoir l'aménagement du logement en dérogation en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art. 3 (une chambre non-conforme), au RCU, titre II, art. 8 (certains compteurs ne figurent pas aux plans) et au RRU, titre II, art. 10 (séjour non-conforme) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au premier étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - mettre en conformité la construction d'une autre terrasse en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 14 mars 1911 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 22 octobre 1915 visant à construire des hangars ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 14 juillet 1937 visant à construire une terrasse et un WC ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 4 septembre 2012 visant à changer l'affectation d'entrepôt (hangar) en activité productive (atelier de soudure) au rez-de-chaussée et modifier l'aspect architectural de la façade ;
- 6) Vu le permis d'environnement de classe 2 du 24 mai 2011 pour une durée de 15 ans et couvrant l'exploitation d'un atelier de travail des métaux (rubrique 101-A) situé au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- 7) Vu l'avertissement du 11 novembre 2017 portant sur la construction d'une toiture et d'une terrasse ainsi que le non-respect du permis d'urbanisme du 2012 ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend une activité productive sur tout le rez-de-chaussée et un logement en duplex (uniquement dans le bâtiment avant) ;

ACTIVITE PRODUCTIVE

- 9) Considérant que l'affectation du bâtiment arrière est inchangée ;
- 10) Considérant que la prescription 0.12, 8° du PRAS permet l'extension d'une activité productive existante ;
- 11) Considérant la toiture réalisée en matériau durable et non couverte par un permis valable est démolie ;
- 12) Considérant que le projet vise à construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée et que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et ce du fait qu'elle dépasse en profondeur de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le moins profond ;
- 13) Considérant qu'elle permet à l'activité productive de s'étendre dans le bâtiment avant, et ce sans rehausse du mur mitoyen droit ;

- 14) Considérant que la terrasse de l'atelier déroge au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle s'implante en intérieur d'îlot ;
- 15) Considérant qu'elle ne respecte pas les prescriptions du Code Civil, qu'elle engendre des vues sur une parcelle voisine mais que ce n'est que la toiture d'un arrière bâtiment ;
- 16) Considérant que le conduit d'évacuation de gaz de soudure sur le toit du bâtiment arrière est retiré ;
- 17) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- 18) Considérant que le placement d'une toiture végétale sur les toitures plates permettrait de diminuer le renvoi de l'eau vers l'égout public ;
- 19) Considérant que 100% de la parcelle sera imperméabilisée et qu'une compensation devrait être considérée ;

LOGEMENT

- 20) Considérant que l'entrée du duplex se fait par la cour intérieure ;
- 21) Considérant que le nouvel escalier déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé et que le recul est suffisant pour ne pas engendrer de vues intrusives sur la parcelle voisine ;
- 22) Considérant que le séjour du logement présente un léger déficit en éclairage (3,5 au lieu de 4m²) mais que cela ne nuit pas à ses qualités d'habitabilité ;
- 23) Considérant que la chambre principale présente un léger déficit en superficie (12,7 au lieu de 14m²) mais son habitabilité reste suffisante ;
- 24) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement mais qu'une partie de celle-ci déroge au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 25) Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'en limiter la profondeur afin de supprimer les vues intrusives (droites et obliques) ;
- 26) Considérant enfin, que cette terrasse permet un accès extérieur pour ce logement et en ce sens, améliore le confort de celui-ci ;

FACADE

- 27) Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant ;
- 28) Considérant que la nouvelle porte cochère en métal ajouré reflète bien l'affectation du rez-de-chaussée ;
- 29) Considérant que le demandeur a précisé en séance que la porte d'entrée a été remplacée par une nouvelle porte en bois de ton blanc ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une terrasse pour le logement qui ne génère plus de vues intrusives et aménager le reste de la toiture en toiture verte ;
- fournir l'acte notarié établissant une servitude de vue pour la terrasse de l'activité productive ;
- proposer une porte d'entrée qui respecte la typologie du bâtiment (en bois et ton blanc) ;
- intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une citerne de récupération d'eau pluviale.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - toiture

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*