

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de la Constitution 13**OBJET :** sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (3 logements) et 1 bâtiment arrière (activité productive), changer l'affectation de l'activité productive en logement, étendre le logement existant au rez-de-chaussée du bâtiment avant dans l'arrière-bâtiment, construire une liaison entre le bâtiment avant et l'arrière-bâtiment, régulariser la rehausse du mur mitoyen pour réaliser cette liaison et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 22/11/2019 au 06/12/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

Les architectes

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (3 logements) et 1 bâtiment arrière (activité productive) :
  - changer l'affectation de l'activité productive en logement, en dérogation à l'art.14 du titre II du RCU (vues en intérieur d'îlot) ;
  - étendre le logement existant au rez-de-chaussée du bâtiment avant dans l'arrière-bâtiment, en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
  - construire une liaison entre le bâtiment avant et l'arrière-bâtiment en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art.6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
  - régulariser la rehausse du mur mitoyen pour réaliser cette liaison ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémies d'escalier) ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 11 juin 1901 visant à construire un atelier dans la cour de la maison ;
- 3) Vu l'autorisation délivrée en date du 03 août 1906 visant à surélever un atelier ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 16 octobre 2001 visant à étendre le logement existant au rez-de-chaussée dans l'arrière-bâtiment (activité productive), construire une liaison entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment et rehausser le mur mitoyen gauche (vers n°11) ;
- 5) Vu le procès-verbal de constat d'infraction établi en date du 17 août 2004 pour la rehausse de plus de 60 cm du mur mitoyen avec le n°11 et la construction d'un mur au niveau de la cour intérieure en lieu et place d'un châssis en pvc (véranda) autorisé ;
- 6) Vu que ce précédent permis a fait l'objet d'un constat d'arrêt des travaux en date du 19 juin 2018, donnant la possibilité au nouvel acquéreur de mettre en œuvre ce permis avec un délai d'un an ;
- 7) Considérant que la présente demande vise à modifier la demande de permis d'urbanisme de 2001, et que la nouvelle répartition comprend, 1 logement 3 chambres, et 2 logements 2 chambres ;
- 8) Considérant que le projet vise à étendre, en améliorant les qualités, un logement existant dans un arrière-bâtiment dont l'affectation (activité productive) est devenue désuète ;
- 9) Considérant de plus que cette nouvelle affectation générera moins de nuisances que la précédente pour les logements environnants ;
- 10) Considérant qu'il existe une distance de moins de 10m entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, que cette situation a été autorisée par le permis précédent mais qu'une nouvelle dérogation est sollicitée - art.14 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - du fait que ce dernier est apparu en 2010 ;

- 11) Considérant que la nuisance visuelle éventuelle ne se fait qu'au niveau du 1er étage et qu'il y a lieu de limiter les vues depuis celui-ci ;
- 12) Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée (ancienne cuisine) est supprimée ;
- 13) Considérant que le passage couvert (autorisé dans le permis de 2001) qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme est réduit, ce qui améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- 14) Considérant que la liaison entre les deux bâtiments ne peut se faire que grâce à la rehausse du mur mitoyen qui a été réalisée plus haute que les 60cm annoncés dans le permis de 2001 ;
- 15) Considérant que le logement étendu dans le bâtiment arrière présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 16) Considérant cependant que l'éclairage naturel de la chambre située au rez-de-chaussée du bâtiment avant est insuffisant et qu'il est aisé d'y remédier en agrandissant la baie ;
- 17) Considérant qu'il y a lieu de placer une porte entre cette chambre et le passage couvert afin de garantir son intimité ;
- 18) Considérant qu'il y a lieu de privatiser le jardin au profit du logement s'organisant autour de celui-ci afin de ne pas lui créer de nuisances ;
- 19) Considérant que le bureau accessoire au logement est étendu à l'aide d'un escalier en colimaçon vers le sous-sol et que cela est envisageable ;
- 20) Considérant que la superficie des séjours des 1er, 2ème étages est insuffisante mais qu'il s'agit d'une situation de droit ;
- 21) Considérant que le 3ème étage est dessiné comme un logement mais qu'il s'agit d'une erreur et que cet étage est un espace accessoire aux logements comme prévu dans la coupe ;
- 22) Considérant que le rangement des vélos peut se faire dans l'entrée cochère le long d'un mur de façon à laisser le passage libre pour le logement arrière ;
- 23) Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- 24) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 25) Considérant qu'une toiture végétale extensive est aménagée sur le toit plat du passage couvert de façon à minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout ;
- 26) Considérant que le jardin est en pleine terre recouverte de plots réglables et qu'il y a lieu de prévoir un maximum de zones plantées ;
- 27) Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande modifiée actuelle améliore le projet de passage couvert autorisé par le permis de 2001 ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- limiter les vues depuis les baies du 1er étage du bâtiment arrière;
- agrandir la baie de la chambre du rez-de-chaussée afin d'obtenir un éclairage naturel suffisant;
- placer une porte entre cette chambre et le passage couvert afin de garantir son intimité;
- corriger le plan du 3<sup>ème</sup> étage en espace de rangement ;
- ajouter un système de sécurisation pour les vélos au niveau de l'entrée cochère ;
- privatiser le jardin pour le logement du rez-de-chaussée/bâtiment arrière;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du 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 (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art.14 du titre II du RCU (vues en intérieur d'îlot)

Abstention(s) : Néant

*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,*

Laura FLAMENT, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*