

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Zola 96 - Avenue Emile Verhaeren 42 - 44

OBJET :

dans un ensemble de deux immeubles affectés à une activité productive, mettre en conformité la modification de l'affectation des immeubles (entièreté en activité productive) en 10 logements, l'augmentation du volume de la toiture en construisant un 5^{ème} étage supplémentaire côté avenue Zola et un troisième étage supplémentaire côté avenue Verhaeren, l'aménagement d'une terrasse en toiture, la réalisation de modifications structurelles intérieures, les modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 30/12/2019 au 13/01/2020

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, dans un ensemble de deux immeubles (42-44, avenue Verhaeren et 96, avenue Zola) affectés à une activité productive, mettre en conformité :
 - la modification de l'affectation de l'immeuble (entièreté en activité productive) en 10 logements dont 3 logements 1 chambre, 5 logements 2 chambres et 2 logements 3 chambres,
 - l'augmentation du volume de la toiture en construisant un 5^{ème} étage supplémentaire côté avenue Zola et un 3^{ème} étage supplémentaire côté avenue Verhaeren,
 - l'aménagement d'une terrasse en toiture,
 - la réalisation de modifications structurelles intérieures;
- 2) Considérant que le bâtiment accueillant une activité productive est transformé en logements depuis au moins 1994 et que cette modification d'affectation n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, qu'une demande de permis avait été introduite en ce sens le 11 juillet 2016, demande restée incomplète et classée sans suite ;
- 3) Considérant dès lors que cela fait depuis plus de 26 ans que l'ensemble des constructions est en situation infractionnelle;
- 4) Considérant également que les façades extérieures ont tellement été changées et modifiées qu'il n'est plus possible de retourner vers la situation d'origine, que par ailleurs la situation d'origine du bâtiment avenue Zola semble inconnue, qu'il n'y pas d'archives ni de plans issus du permis originel qui soient disponibles ;
- 5) Considérant que 10 logements sont aménagés dans l'immeuble en lieu et place d'une activité productive;
- 6) Considérant qu'aucun local vélo-poussettes qui soit facilement accessible depuis la voie publique n'est aménagé en dérogation à l'article 13, titre II du RCU ;
- 7) Considérant que chaque logement possède une cave individuelle;
- 8) Considérant que le logement du rez-de-chaussée ayant son entrée sur l'avenue Zola possède 45 m² de caves ainsi qu'une salle de bain accessible depuis une de ces caves, que la hauteur sous plafond des pièces de vie fait 2,35m en dérogation à l'article 4, titre II du RCU, que la chambre à coucher possède un déficit en éclairage naturel en dérogation à l'article 10, titre II du RRU, que l'entrée de cet appartement se fait depuis un ensemble porte-fenêtre donnant sur le carrefour Zola-Verhaeren, que tout cela ne concourt pas au bon aménagement des lieux ;

- 9) Considérant que le logement de l'entresol abrite des pièces de vie dont la hauteur sous plafond varie de 2,1 m à 2,38m en dérogation à l'article 9, titre I du RRU, que cette hauteur est insuffisante, que le salon bénéficie d'un éclairage naturel insuffisant en dérogation à l'article 10, titre II du RRU et ne concourt pas au bon aménagement des lieux ;
- 10) Considérant que la chambre 1 des appartements de droite (côté avenue Verhaeren) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages fait 11.1m² au lieu de minimum 14m², la chambre 2 fait 8.6 m² au lieu de 9 m² minimum de même que les séjours-cuisines qui font 25 m² au lieu des 28 m² minimum en dérogation à l'article 3 titre II du RCU, que ces appartements ne possèdent pas une bonne habitabilité ;
- 11) Considérant que les appartements côté gauche aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages possèdent une bonne habitabilité ;
- 12) Considérant que l'appartement 1 chambre en toiture possède une cuisine et une chambre dont les surfaces sont inférieures aux surfaces minimales et donc en dérogation à l'article 3, titre II du RCU ;
- 13) Considérant que le 3^{ème} étage côté avenue Verhaeren et l'étage en toiture côté avenue Zola ne sont pas couverts par permis d'urbanisme, que leur mise en conformité fait partie de la présente demande ;
- 14) Considérant que le rehaussement côté avenue Verhaeren est réalisé dans les gabarits autorisables ;
- 15) Considérant cependant que l'étage en toiture côté avenue Zola est plus haut que l'immeuble voisin de gauche en dérogation à l'article 6, titre I du RRU ;
- 16) Considérant qu'il y a la création d'une terrasse donnant sur la voie publique sur la toiture;
- 17) Considérant que cette terrasse ne provoque pas de nuisances;
- 18) Considérant que des modifications en intérieur sont réalisées mais qu'il y a des risques de pollution du sol, qu'une RES doit être introduite;
- 19) Considérant que la façade visible depuis la voie publique a été modifiée sur son entièreté au niveau de la couleur (peinture) et du revêtement (apparement du granit pour le soubassement et les encadrements de fenêtre) et que ces modifications n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- 20) Considérant que les châssis ont été modifiés et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- 21) Considérant qu'il existe différents types de châssis posés sur les façades visibles depuis l'espace public, à savoir du bois et du pvc blanc;
- 22) Considérant qu'il y a lieu d'unifier le matériau et le modèle des menuiseries en façade avant afin d'améliorer l'esthétique générale de l'immeuble;
- 23) Considérant qu'au vu des photos annexées au dossier, les façades sont percées à de nombreuses occasions par soit des évacuations des gaz brûlés de chaudière à ventouse et par des sorties de bouches de ventilations naturelles ou mécaniques en dérogation à l'article 10, titre I du RRU et aux articles 31 et 33, titre I du RCU;
- 24) 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 ;
- 25) Considérant qu'une toiture végétale permettrait de tendre vers les prescriptions du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;
- 26) Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 27) Considérant qu'il y a lieu de prévoir un emplacement vélo par chambre et studio pour favoriser la mobilité active;
- 28) Considérant donc au vu des éléments développés qu'il y a lieu de refuser la demande de permis telle que présentée ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*