

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/02/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Ernest Laude 60**OBJET :** dans un immeuble de rapport composé de 2 logements (bâtiment avant) et d'une activité productive (bâtiment arrière : atelier), régulariser dans le bâtiment avant, la création d'annexes aux sous-sol et rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse, la fermeture des balcons aux 1er et 2ème étages, le changement d'affectation du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), l'ajout d'un 3ème logement (studio) sous combles, le changement d'affectation du bâtiment arrière en un 4ème logement (studio) et réaliser une lucarne sur le versant arrière de la toiture du bâtiment avant**SITUATION :** AU PRAS : zones mixtes

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 06/01/2020 au 20/01/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport composé de 2 logements (bâtiment avant) et d'une activité productive (bâtiment arrière : atelier) :
 - régulariser :
 - la création d'annexes au sous-sol et au rez-de-chaussée arrière du bâtiment avant, en dérogation avec les articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
 - la création d'une terrasse, en dérogation avec les articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
 - la fermeture des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs ;
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) ;
 - l'ajout d'un 3^{ème} logement (studio) sous combles, en dérogation avec l'article 4, Titre II du RRU et RCU (hauteur sous plafond), l'article 5 Titre II du RRU (mezzanine non conforme), article 17 du titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélo) ;
 - le changement d'affectation du bâtiment arrière par l'aménagement d'un 4^{ème} logement (studio), en dérogation avec l'article 16 du Titre II du RCU (logement en intérieur d'îlot – espaces extérieurs) ;
 - réaliser une lucarne sur le versant arrière de la toiture du bâtiment avant, en dérogation avec l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur lucarne) ;
- 2) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 17 février 1956 visant la construction d'un immeuble de 2 appartements et d'un atelier ;
- 3) Vu l'avis du SIAMU du 19 avril 2019 ;
- 4) Considérant que la situation licite est de 2 logements (bâtiment avant) et d'une activité productive (bâtiment arrière : atelier) ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 5 unités au lieu de 3 et est composée de 4 logements et d'un cabinet médical répartis comme suit :
 - Bâtiment avant :
 - sous-sol (partie avant) : caves, locaux communs
 - Sous-sol (partie arrière) et rez-de-chaussée : équipement d'intérêt collectif (cabinet médical)
 - 1^{er} étage : 1 logement 1 chambre (+/- 60 m²)
 - 2^{ème} étage : 1 logement 1 chambre (+/- 60 m²)
 - 3^{ème} étage : 1 studio (+/- 45 m²)
 - Bâtiment arrière : 1 studio 32 m² ;

- 6) Considérant que l'annexe réalisée au sous-sol déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond (n°62) ;
- 7) Considérant que l'annexe située au rez-de-chaussée déroge à ce même règlement puisque celle-ci dépasse de plus de 3 mètres le bâtiment le moins profond (n°58) et que sa hauteur n'est pas conforme ;
- 8) Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur le volume du sous-sol, en plus de déroger en termes de hauteur et de profondeur à ce même Règlement Régional d'Urbanisme, engendre des vues intrusives sur la propriété voisine (n°62) ;
- 9) Considérant que la fermeture des balcons aux étages supérieurs permet l'agrandissement des cuisines des 2 appartements licites ;
- 10) Considérant que des petits travaux structurels ont été réalisés (ouverture de baies) au rez-de-chaussée et au sous-sol afin de répondre aux nouveaux aménagements ;
- 11) Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) est compatible avec le reste des affectations de l'immeuble (logements) ;
- 12) Considérant que 2 nouveaux logements (studios) ont été aménagés au sein de l'immeuble, que l'un d'eux prend place dans les combles du bâtiment principal et que le second est aménagé dans l'arrière bâtiment ;
- 13) Considérant que le logement sous combles est non conforme aux règlements en vigueur (hauteur sous plafond trop basse et mezzanine non conforme) ;
- 14) Considérant que la création de la lucarne, qui a pour but d'améliorer les conditions d'habitabilité de cet étage sous combles en lui offrant une vue droite est en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme puisque celle-ci dépasse de plus de 2 mètres le profil de la toiture existante ;
- 15) Considérant, au vu de la faible qualité spatiale de ce nouveau logement, qu'il aurait été préférable d'étendre le logement existant au 2^{ème} étage dans les combles afin d'offrir un appartement en duplex avec plusieurs chambres ;
- 16) Considérant que le studio aménagé en fond de parcelle déroge au Règlement Communal puisqu'il ne semble pas, à la lecture des plans, bénéficier d'un espace extérieur privatif ;
- 17) Considérant de plus que l'immeuble ainsi modifié compte un total de 4 unités de « petits » logements uniquement (studios et logement 1 chambre) ce qui, en plus de densifier fortement cet immeuble, ne permet pas l'offre d'une typologie variée de logements ;
- 18) Considérant que chaque appartement dispose d'une cave privative ;
- 19) Considérant qu'aucun local destiné au rangement des vélos et poussettes n'a été prévu dans cet immeuble ainsi densifié, ce qui déroge au Règlement Communal d'Urbanisme, mais qu'en séance de la commission de concertation, il a été précisé que celui-ci sera placé dans l'accès latéral au rez-de-chaussée ;
- 20) Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser et qu'au vu de l'imperméabilisation supplémentaire qu'implique le projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou via une citerne) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager un espace extérieur privatif pour le studio en fond de parcelle ;
- supprimer le studio situé dans les combles et étendre l'appartement du 2^{ème} étage dans les combles ;
- préciser l'emplacement du local de rangement des vélos et poussettes ;
- prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou via une citerne) ;
- supprimer la terrasse du rez-de-chaussée ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - toiture d'une construction mitoyenne,
- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - toiture (lucarne)
- Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 4, Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - hauteur sous plafond (locaux non habitables),

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,*

Alice HOSSÉ, *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,*