

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Edouard Fiers 6**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ainsi que la construction d'une annexe et effectuer des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 18/06/2020 au 02/07/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les nuisances sonores entre cette maison et celle voisine sont déjà très importantes de par la mauvaise isolation acoustique et le grand nombre de personnes y habitant (4 familles) ;
- 3 buses d'évacuation en façade arrière sont également source de bruits incessants et dérangeants toute l'année, produisant un effet de résonnance insupportable ;
- ajouter un logement supplémentaire ne va pas arranger les nuisances, que du contraire ;
- l'espace du rez-de-chaussée semble trop petit à la création d'un logement supplémentaire et indépendant ;
- il est mentionné dans le dossier un nombre de garages individuels, mais il n'y a aucun garage privatif à la maison ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ainsi que la construction d'une annexe et effectuer des travaux structurels
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 11 septembre 1903 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 29 octobre 1969 visant à ajouter une annexe et à moderniser la façade au rez-de-chaussée ;
- 4) Vu le refus du permis d'urbanisme du 26 février 2013 visant à changer l'affectation d'un commerce en logement, modifier l'aspect de la façade avant et construire une annexe ;
- 5) Vu la mise en demeure du 1^{er} février 2019 pour la création d'une annexe à l'arrière droit en lieu et place de la cour et le changement de destination du commerce du rez-de-chaussée vers un logement ;
- 6) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les profondeurs des mitoyens, mais que toutefois, comme indiqué dans le refus du permis du 26 février 2013, l'annexe est construite au-delà de la profondeur maximale autorisée et donc en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (à 6,20m du plus profond et à environ 7,50m du moins profond) ;
- 7) Considérant que le refus de permis précédent relevait également la hauteur sous plafond trop faible (2m), en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU et que celle-ci reste inchangée ;
- 8) Considérant que le plan est modifié pour tendre à un meilleur aménagement, toutefois le séjour/salle à manger/cuisine se développe sur un plan de 10m par 2,35m à son moment le plus étroit, très peu favorable à l'apport de lumière naturelle, et se termine dans un coude placé sous les 2m de hauteur sous plafond de l'annexe, ce qui ne préfigure toujours pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 9) Considérant que le projet ne prévoit toujours pas de local vélo et poussettes, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
- 10) Considérant que le logement ne dispose pas d'espace privatif de rangement, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;

- 11) Considérant qu'un escalier extérieur vers les caves est créé dans la zone de jardin, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (plus profond que le mitoyen le plus profond de 9,30m) ;
- 12) Considérant que les photos montrent une construction de type pergolas, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention :

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,

Eric DE LEEUW, Représentant de la Commune,

Joffrey ROZZONELLI, Représentant de la Commune,

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

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

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,