

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Georges Raeymaekers 059**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un magasin accessoire à l'activité productive et un logement) et un bâtiment arrière (une activité productive), régulariser la construction d'une annexe au premier étage, le changement d'affectation du bâtiment arrière en un logement, effectuer des travaux de démolition (toiture à versants et patio), rehausser le bâtiment avant d'un étage, aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment avant (passer de 1 à 3) et une terrasse sur un toit plat au 2ème étage**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 25/08/2020 au 08/09/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- les modifications apportées à la façade arrière et notamment l'agrandissement des baies (6 m²) sont une intrusion visuelle importante chez les voisins, provoquant des vues plongeantes ;
- l'installation d'un escalier dans la cour crée des accès dans les propriétés voisines et donc un risque d'intrusion ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un magasin accessoire à l'activité productive et un logement) et un bâtiment arrière (une activité productive) :
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe au premier étage en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit constructible) ;
 - le changement d'affectation du bâtiment arrière en un logement ;
 - effectuer des travaux de démolitions (toiture à versants et patio) ;
 - rehausser le bâtiment avant d'un étage ;
 - aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment avant (passer de 1 à 3) en dérogation au RRU et au RCU titre II art.10 (chambre non-conforme) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage ;
- 2) Vu que le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré le 19 avril 1929 visant à construire une maison ;
- 3) Vu que le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré le 20 juin 1933 visant à construire une annexe ;
- 4) Vu que le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré le 25 octobre 1934 visant à surélever l'immeuble ;
- 5) Vu que le bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 26 août 1997, confirmé après recours par Collège d'Urbanisme en date du 27 avril 1998, mais autorisé en recours par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 3 décembre 1998 visant à couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée et réaliser une annexe avec terrasse accessible au niveau du 1^{er} étage ;

- 6) Vu que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal du 11 juin 2010 portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en un logement, l'aménagement d'une terrasse au premier étage, le changement de destination de l'ancienne cour en entrepôt de matériaux de construction. Pour le bâtiment arrière : le changement de destination de l'activité productive (atelier) en bureau au rez-de-chaussée et un logement au 1er étage, l'installation d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés, la rehausse du mur mitoyen gauche et droit et la construction d'une annexe de +/- 17.5m² au 1er étage en façade arrière ;
- 7) Vu la confirmation du 11 juillet 2016 attestant la répartition suivante :
 - un commerce accessoire à l'activité du bâtiment arrière et d'un logement ;
 - une activité productive pour le bâtiment arrière ;
- 8) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;

Généralités :

- 9) Considérant que la présente demande vise à supprimer toute l'activité productive de parcelle au profit d'un logement supplémentaire ;
- 10) Considérant que ce changement d'affectation n'est pas souhaitable pour cette parcelle qui se situe en zone mixte ;
- 11) Considérant que la nouvelle répartition comprend un logement duplex situé sur une partie du rez-de-chaussée avant et en duplex dans le bâtiment arrière, 1 logement au 1er étage avant et un duplex au 2ème et nouveau 3ème étage du bâtiment avant - la partie avant du rez-de-chaussée (commerce accessoire à l'activité productive) est aménagée en locaux communs (local vélo/poussettes et hall d'entrée) ;
- 12) Considérant la distance entre le 1er étage avant (séjour + terrasse d'un logement) et le 1er étage arrière (chambre d'un autre logement) est de 2m98 de la terrasse à la chambre, ce qui est en dérogation à l'art. 14 du Titre 2 du RCU (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot) car cela crée une trop grande proximité entre les deux logements ;

Bâtiment avant :

- 13) Considérant que l'annexe au premier étage qui a été construite sans permis valable déroge à l'art.4 du titre I du RRU du fait qu'elle dépasse de plus de 3 mètre le profil mitoyen le moins profond ;
- 14) Considérant qu'elle porte fortement atteinte à la parcelle voisine n°55 (réduit son ensoleillement, enclavement d'une partie de la parcelle) et que dès lors la demande de dérogation ne se justifie pas ;
- 15) Considérant que le projet prévoit la suppression de la toiture à double versant afin de rehausser l'immeuble avant d'un étage ;
- 16) Considérant que la rehausse, telle que proposée, s'inscrit dans les gabarits autorisables mais qu'elle dénature complètement la typologie de cette maison ;
- 17) Considérant que le logement au 1^{er} étage dans le bâtiment avant offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il en va de même pour le duplex deux chambres ;
- 18) Considérant qu'il serait préférable que ce duplex s'inscrive dans une rehausse respectant mieux la typologie de l'immeuble en proposant une toiture à la Mansart ou s'y apparentant ;
- 19) Considérant que les plans sont lacunaires quant au matériau utilisé pour le revêtement de la rehausse ;
- 20) Considérant que les châssis ont été modifiés sans autorisation et qu'il y lieu soit de revenir à la situation d'origine, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme ;

Bâtiment arrière

- 21) Considérant qu'une travée du bâtiment arrière est démolie afin de créer un patio ;
- 22) Considérant que la chambre au rez-de-chaussée ne dispose pas d'un éclairage suffisant du fait qu'elle donne sur un patio étroit ;
- 23) Considérant que cela nuit à ses qualités d'habitabilité et que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
- 24) Considérant que le duplex est aménagé en grande partie dans l'arrière bâtiment n'offre pas de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 25) Considérant que ce logement dispose de deux espaces extérieurs, que si la cour permet un apport en lumière naturel, il n'en va pas de même pour le patio au niveau du rez-de-chaussée ;
- 26) Considérant que la terrasse aménagée sur le toit plat au 2^e étage s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle améliore le confort du logement concerné ;

Parties communes

- 27) Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée et qu'il est conforme aux règlements d'urbanisme ;
- 28) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 29) Considérant que l'immeuble dispose d'un nombre suffisant de caves privatives ;
- 30) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois.

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Lien DEWIT, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*