AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Tilleul 58 - 60**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 4 logements, régulariser la construction d'annexes, le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de logement en une activité productive, l'aménagement de terrasses sur des toits plats et les modifications apportées aux façades (lucarnes agrandies, balcon supplémentaire, modifications de baies), rehausser un mur mitoyen, réaliser des travaux structurels intérieurs et revoir l'organisation interne d'une partie de l'immeuble**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 04/01/2021 au 18/01/2021**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 bâtiment comprenant 4 logements :

- régulariser :
 - la construction d'annexes en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit constructible), au RRU titre I art.13 et au RCU titre I art.39 (plus aucune surface perméable), au RCU titre I art.9 (toiture plate non-conforme) ;
 - le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de logement en une activité productive ;
 - l'aménagement de terrasses sur des toits plats en dérogation au RCU titre I art.4 et 6 (hors gabarit constructible) ;
 - les modifications apportées aux façades (lucarnes agrandies, balcon supplémentaire, modifications de baies) en dérogation au RRU titre I art.6 (largeur totale des lucarnes non-conforme en façade arrière) ;
- rehausser un mur mitoyen en dérogation au titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
- réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier interne et élargissement de baies) ;
- revoir l'organisation interne d'une partie de l'immeuble en dérogation au RRU titre II art.17 et au RCU titre II art.13 (local vélos/poussettes non-conforme) ;

2) Vu le permis d'urbanisme délivré sous conditions le 24 janvier 2012 visant à construire un immeuble R+4, rénover et rehausser une maison bifamiliale et aménager 4 logements ;

3) Vu le procès-verbal du 1^{er} août 2017 portant sur la construction d'annexes, la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, l'agrandissement des lucarnes, la modification de la destination des locaux accessoires aux logements, l'aménagement de terrasses, le non-respect des conditions du permis d'urbanisme délivré le 24 janvier 2012 et la modification des dimensions de baie de fenêtre ;

4) Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 8 février 2018 qui a été classée sans suite en février 2020 ;

5) Vu l'art.192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;

VOLUME

6) Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée déroge aux art.4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;

7) Considérant que la couverture totale de la parcelle n'est pas conforme au PRAS, ni au PRDD, ni au règlements d'urbanisme ;

8) Considérant que ce projet doit être l'occasion d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

- 9) Considérant que la gestion intégrée de l'eau sur la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondation à Bruxelles ;
- 10) Considérant que le permis de 2012 a déjà été délivré à condition de supprimer cette annexe ;
- 11) Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
- 12) Considérant que les premier et deuxième étages respectent le permis d'urbanisme de 2012 ;
- 13) Considérant qu'au niveau du troisième étage, la profondeur du bâtiment (côté mitoyen gauche) a été augmentée et s'aligne sur les étages inférieurs ;
- 14) Considérant que cette modification ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle permet de simplifier la façade arrière ;
- 15) Considérant qu'il n'en va pas de même pour l'annexe abritant la 3ème chambre ;
- 16) Considérant que l'annexe déroge au gabarit prescrit par le Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de 3,20m la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond ;
- 17) Considérant qu'il s'agit d'une dérogation importante et que cette demande de dérogation n'est pas justifiée ;
- 18) Considérant que, tout comme l'annexe du rez-de-chaussée, la suppression de l'annexe du troisième étage était une condition pour l'obtention du permis de 2012 ;
- 19) Considérant que les lucarnes en façade arrière dérogent à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que la largeur totale de celles-ci dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- 20) Considérant cependant que la demande de dérogation est minime et donc justifiée ;
- 21) Considérant par contre que la lucarne gauche en façade arrière s'apparente à une annexe du fait qu'elle déborde du plan incliné de la toiture à versant et qu'elle déroge à l'art.4 du titre I du Règlement d'Urbanisme ;
- 22) Considérant ces modifications n'améliorent pas vraiment le confort du logement et que dès lors la demande de dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ne se justifie pas ;

REPARTITION

- 23) Considérant que la nouvelle répartition comprend une activité productive de 41m², un appartement 4 chambres, un appartement 3 chambres, un appartement 2 chambres et un appartement 1 chambre ;

ACTIVITE PRODUCTIVE

- 24) Vu la prescription particulière aux zones d'habitation 2.2 limitant les superficies d'activité productive à 250m² ;
- 25) Vu la prescription 2.5 du PRAS permettant seulement au logement et à l'équipement de porter atteinte à l'intérieur d'îlot en zone d'habitation ;
- 26) Vu l'art 28 du COBAT donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;
- 27) Vu la prescription 0.12 du PRAS permettant la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement à condition de maintenir au moins la même superficie logement ;
- 28) Considérant que l'activité productive requiert un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 86-A) mais qu'aucune demande de ce type n'a été introduite alors que l'exploitant en a été averti à plusieurs reprises entre 2017 et 2018 ;
- 29) Considérant que sans les annexes en infractions la superficie logement n'est pas maintenue ;
- 30) Considérant qu'il n'est pas souhaitable de supprimer l'unique place de parking de cet immeuble de rapport ;
- 31) Considérant que l'espace restant au rez-de-chaussée pour les parties communes de l'immeuble dont le local vélo est insuffisant ;
- 32) Considérant, au vu de ce qui précède, que l'activité productive n'est pas envisageable dans cet immeuble ;

LES LOGEMENTS / TERRASSES

- 33) Considérant que le duplex Rez/1er, sa terrasse et sa zone de cours et jardins sont inchangés ;
- 34) Considérant que le duplex qui s'étend du 1^{er} au 2^{ème} étage a été réaménagé et qu'il offre de meilleures qualités d'habitabilité (déplacement de l'escalier interne) ;
- 35) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement ;
- 36) Considérant que cette terrasse déroge au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle ne respecte pas les prescriptions du Code Civil ;
- 37) Considérant qu'elle porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins, étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;
- 38) Considérant que cette terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche (L=2,68m/H=1,25m), que cette rehausse ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et que dès la demande de dérogation ne se justifie pas ;

- 39) Considérant la partie de la toiture plate au 1^{er} étage sans terrasses n'est pas aménagée en toiture verte et que cela constitue une dérogation à l'art.9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 40) Considérant que l'appartement au 3^{ème} étage répond aux normes d'habitabilité et que l'annexe supplémentaire n'est pas nécessaire à son bon fonctionnement ;
- 41) Considérant qu'au 3^{ème} étage, la terrasse est bien inaccessible car la fenêtre possède une allège ;
- 42) Considérant que l'appartement au 4^{ème} étage répond aux normes d'habitabilité et que lucarne de gauche, telle que délivrée dans le permis de 2012 était suffisante ;
- 43) Considérant que sans l'annexe au 3^{ème} étage, il n'est pas possible d'aménager une terrasse pour ce logement ;
- 44) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'aucune des nouvelles terrasses n'est acceptable dans cette demande ;
- PARTIES COMMUNES**
- 45) Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol qui est inchangé ;
- 46) Considérant que le nouveau local vélo déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'il n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements et qu'il n'est pas aisé d'accès (couloir très étroit) ;
- 47) Considérant enfin qu'il n'est pas souhaitable de supprimer l'unique garage de cet immeuble de rapport ;
- FACADE ARRIERE**
- 48) Considérant que des baies ont été agrandies en façade arrière et que cela améliore l'éclairage des locaux concernés ;
- FACADE AVANT**
- 49) Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne nuisent pas à l'esthétique de cette dernière à l'exception de la division du châssis de la lucarne gauche ;
- CONCLUSION**
- 50) Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'est pas acceptable tel quel ;
- 51) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 12 mois après le refus de permis et de les achever dans les 24 mois après le refus de permis.

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*