

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vanderlinden, 36**OBJET :** Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière, changer l'affectation du 3<sup>ème</sup> étage de l'arrière-bâtiment en logement et créer une loggia en façade avant.**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 07/10/2021 au 21/10/2021**REACTIONS :** 2**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 :

- des interrogations sont soulevées concernant :
    - l'aménagement de la cour intérieure et ses conséquences,
    - l'absence totale d'un dispositif de sécurité destiné aux usagers de l'escalier de l'immeuble arrière,
    - la toiture ;
  - l'aménagement de la loggia va créer un vis-à-vis important ;
  - la gouttière et la partie murale sont insalubres au niveau de l'entrepôt, ce qui augmente les risques d'accidents ;
  - une restauration des gouttières et des murs accolant à cette toiture est demandée.
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière :
    - dans le bâtiment arrière : changer l'affectation du 3<sup>ème</sup> étage en logement,
    - créer une loggia en façade avant ;
  2. Vu le permis de bâtir du 2 octobre 1970 visant à « construire un immeuble avec 14 logements pour personnes âgées » ;
  3. Vu le permis d'urbanisme du 22 février 1994 visant à « démolir un immeuble + reconstruire un immeuble de trois appartements » ;
  4. Vu le permis d'urbanisme du 31 juillet 2001, prorogé le 17 juin 2003, visant à « effectuer dans le bâtiment principal les travaux suivants : installer 3 logements, modifier la porte cochère de la façade avant, placer deux fenêtres de toiture, côté jardin et modifier la façade arrière »,
  5. Vu la confirmation du 19 mars 2021 attestant de l'existence de trois logements en bâtiment avant et d'un entrepôt en bâtiment arrière ;
  6. Vu le procès-verbal du 15 décembre 2020 portant sur :
    - le changement de destination du 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment arrière de logement en lieu et place d'un espace d'entreposage,
    - le changement de destination de la partie avant droite du 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment arrière, de logement en lieu et place d'un espace d'entreposage,
    - la non-conformité de ces logements à la réglementation en vigueur ;
  7. Vu l'art. 192 du CoBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
  8. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du plateau au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment arrière pour en faire un logement 3 chambres ;

9. Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone mais qu'il y a lieu de conserver une part majoritaire de ce bâtiment à une fonction autre que du logement afin d'assurer la mixité de celle-ci ;
10. Considérant que l'activité des étages inférieurs n'est pas suffisamment définie et qu'il y a lieu de garder leur affectation d'origine ;
11. Considérant qu'une loggia est créée en partie avant de ce bâtiment ; que cela permet de fournir une vue droite à ce logement et de jouir d'un espace privatif extérieur ;
12. Considérant qu'un recul est effectué sur la terrasse (garde-corps) afin de respecter une distance de 10 m entre le bâtiment avant et arrière ;
13. Considérant que ce logement aménagé sous toiture présente de bonnes conditions d'habitabilité et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
14. Considérant qu'un espace est dédié au parcage des vélos dans le renforcement gauche de la cour centrale ;
15. Considérant que la position des poubelles dans la cour est susceptible de gêner l'activité du bâtiment arrière et qu'il y a lieu d'y remédier en les déplaçant à un endroit plus adéquat ;
16. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
17. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
18. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
19. Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

**AVIS FAVORABLE** 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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*