

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Quatrecht, 16

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant 1 logement et 1 activité productive industrielle, régulariser la modification du nombre de logements (7 en lieu et place de 1), changer l'affectation d'une partie de l'activité productive en logement, construire 1 lucarne en façade arrière, réaliser des travaux structurels (ouverture de baies et percement de trémies d'escalier)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 24/03/2023 au 07/04/2023

**RÉACTIONS :**

-

**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 immeuble comprenant une activité productive industrielle et un logement, régulariser :
  - la modification du nombre de logements (7 en lieu et place de 1) en dérogation aux art. 3 (espace de rangement privatif), 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - changer l'affectation d'une partie de l'activité productive en logement,
  - construire une lucarne en façade arrière,
  - réaliser des travaux structurels (ouverture de baies et percement de trémies d'escalier) ;

**PRÉAMBULE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 octobre 1951, visant à « percer dans le mur mitoyen des accès vers la propriété rue Verte 153 » ;
3. Vu le procès-verbal du 10 juillet 2018 portant sur :
  - la modification du nombre de logements : 12 en lieu et place de 1,
  - la construction d'une annexe de +/-8.5m<sup>2</sup> aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages par la fermeture des balcons,
  - la modification de la destination du bâtiment arrière : entreposage en lieu et place d'activité productive,
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement de châssis sans le respect des modèles d'origine,
  - l'installation de 11 antennes paraboliques, ce qui est non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
4. 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 ;
5. Vu la confirmation du 16 juin 2021 attestant de l'existence d'une activité productive et d'un logement au sein de l'immeuble ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 7 décembre 2021, suite à la demande visant à « dans un immeuble comprenant un logement et une activité productive, aménager 7 logements en lieu et place de 1, prévoir des plateformes et une échelle coulissante de secours métallique du côté de la façade latérale droite, construire une lucarne en façade arrière, apporter des modifications aux façades et régulariser la fermeture des balcons aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière et changer l'affectation du bâtiment arrière (entreposage en lieu et place d'activité productive) ;

7. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait que les logements sont qualitatifs, de la remise en pristin état des balcons en façade arrière, des nouveaux châssis proposés pour la façade avant et de la suppression des antennes paraboliques ;

#### VOLUME :

8. Considérant que la lucarne prévue dans les combles en façade arrière s'inscrit dans les gabarits admissibles et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité de la chambre sans porter préjudice aux voisins ;
9. Considérant que les balcons sont rouverts, ce qui améliore le confort des logements concernés qui disposent à nouveau d'un espace extérieur ;
10. 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 ;
11. Considérant que la toiture plate au dernier niveau est végétalisée, mais que son type de végétalisation n'est pas précisé ; toutefois qu'au vu du plan précité, il est fortement conseillé d'aménager la toiture avec une végétalisation extensive ;

#### RÉPARTITION :

12. Considérant que la présente demande propose une activité productive et 7 logements, répartis comme suit :
- Partie avant :
    - sous-sol côté arrière gauche et rez-de-chaussée côté gauche : 1 logement 2 chambres + cour privée (98,9m<sup>2</sup>),
    - sous-sol côté droit et avant gauche et rez-de-chaussée côté droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
    - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement 2 chambres + terrasse (76,81m<sup>2</sup>) et 1 studio (41,33m<sup>2</sup>),
    - 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement 2 chambres + terrasse (76,81m<sup>2</sup>) et 1 studio (41,33m<sup>2</sup>),
    - 3<sup>ème</sup> étage et combles : 1 logement 4 chambres + terrasse (152,32m<sup>2</sup>) et 1 logement 1 chambre (62,33m<sup>2</sup>),
  - Partie arrière :
    - activité productive industrielle (inchangée) ;

#### ACTIVITÉ PRODUCTIVE :

13. Considérant que l'activité productive est bien maintenue (bâtiment arrière) mais que sa superficie a été légèrement réduite (500m<sup>2</sup> au lieu de 575m<sup>2</sup>) ; que toute modification de l'utilisation de l'activité productive actuelle (industrielle) est soumise à une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;
14. Considérant qu'en fonction de l'activité productive en place, un permis d'environnement pourrait être requis afin d'encadrer l'exploitation ;
15. Considérant qu'en séance que le demandeur déclare souhaiter l'affecter en stockage mais que cette affectation n'est pas autorisable dans la zone et donc qu'il serait souhaitable de proposer une utilisation générant moins de nuisances par rapport à l'affectation licite ;

#### LOGEMENTS :

16. Considérant que la superficie de l'activité productive est diminuée afin d'améliorer les parties communes des logements et de prévoir un chemin d'évacuation pour les logements une chambre ;
17. Considérant que la chambre 2 du logement situé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ne dispose pas de la hauteur minimale autorisée (2,35m au lieu de 2,50m) ; que cependant cette chambre présente un éclairage naturel conforme et est de grandes dimensions et que dès lors cette dérogation peut être accordée ;
18. Considérant que les chambres 2 des logements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages présentent un léger déficit en éclairage naturel sans que cela n'affecte toutefois leurs qualités d'habitabilité et qu'il n'est pas souhaitable de modifier les châssis qui se situent en façade avant ;
19. Considérant que la plupart des logements possèdent un espace extérieur et qu'en plus, tous les logements ont accès au jardin commun qui se situe au rez-de-chaussée arrière ;

#### COMMUNS :

20. Considérant que le bâtiment dispose d'un nombre suffisant d'espaces de rangement au sous-sol, mais qu'ils ne sont pas privatifs, ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
21. Considérant que le local compteur y est aménagé également et est accessible à tous les occupants ;

22. Considérant que le local destiné aux emplacements de vélos/poussettes (25m<sup>2</sup>) permet l'accueil d'au moins 15 vélos mais qu'il n'est pas qualitatif du fait qu'il ne prévoit pas 2m<sup>2</sup> par vélo et la pose de vélos est verticale et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- prévoir une toiture végétalisée semi-intensive ;
- privatiser l'accès de la cave 2 ;
- prévoir un local qui permet l'accueil d'un emplacement par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision finale et les achever dans les 12 mois après la notification de la décision finale de la demande de permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables) ;
- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante),

Abstention(s) : Néant

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*