

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/09/2019

DEMANDEUR :	Monsieur
LIEU :	Avenue Docteur Dejase 27-29
OBJET :	dans un immeuble à usage mixte composé d'un bâtiment avant avec un commerce horeca et trois logements aux étages et un bâtiment arrière avec un entrepôt au rez-de-chaussée et 1er étage, mettre en conformité la modification du volume de la toiture à versant en toiture plate, le changement d'affectation du premier étage de l'entrepôt en un studio, les modifications structurelles et l'aménagement d'une terrasse entre les bâtiments avant et arrière accessible depuis le studio ;
SITUATION : AU PRAS :	zone d'habitation
AUTRE(S) :	-
ENQUETE :	du 26/08/2019 au 09/09/2019
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 :

- le logement demandé est déjà occupé dans les faits, sans la moindre autorisation de la copropriété et de l'urbanisme ;
- le logement porte à atteinte à l'intimité des habitants du bâtiment avant et est en complète dérogation au RCU, art. 14 (moins de 10 m), art. 16 (pas d'espace extérieur d'agrément)
- les plans comportent des erreurs : manque des portes, cloisons et fenêtres, douche, jouissance des terrasses, etc. ;
- le demandeur s'approprie une terrasse ne lui appartenant pas (étage 1, section 1C : les propriétaires concernés ont une jouissance totale des terrasses à l'arrière du bâtiment avant) ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte composé d'un bâtiment avant avec au rez-de-chaussée avant droit un commerce horeca, au rez-de-chaussée avant gauche un entrepôt, de 2 logements au premier étage, d'1 logement duplex au deuxième étage et dans les combles et composé d'un bâtiment arrière au premier étage qui sont les combles de l'entrepôt :
 - mettre en conformité :
 - la modification du volume de la toiture passant d'une toiture à versant à une toiture plate et l'aménagement d'une terrasse de +/- 2m² sur la toiture plate de l'annexe située entre les bâtiments avant et arrière, par la pose de panneaux en bois ;
 - les modifications structurelles de l'entrepôt (par la pose d'une cloison REI au rez-de-chaussée séparant le hall de l'entrepôt, la fermeture des trémies du 1er étage, le percement de baies au premier étage (2 fenêtres et une porte vitrée), le placement de 2 lanterneaux en toiture) ;
 - le changement d'affectation de l'étage non aménagé de l'entrepôt en un studio dans le bâtiment arrière ;
- 2) Considérant que les autres travaux réalisés en infraction, à savoir l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bâtiment au deuxième étage arrière, le placement d'un préau de +/- 10m², le placement de pare-vues en bois ainsi que la réalisation d'une passerelle reliant le deuxième étage à la toiture de l'entrepôt ne font pas partie de la présente demande ;

PREAMBULE

- 3) Vu l'avertissement du 14/06/2016 reprenant la constatation que des travaux/actes ont été exécutés en infraction à l'immeuble repris sous rubrique, à savoir :
- A l'arrière bâtiment: au 1er étage, changement de destination des lieux par l'aménagement d'un logement en lieu et place d'un bureau attenant à l'entrepôt du rez-de-chaussée ;
 - L'aménagement d'une terrasse de +/- 2m² sur la toiture plate de l'annexe située entre les bâtiments avant et arrière, par la pose de panneaux en bois ;

MODIFICATIONS VOLUMETRIQUES

- 4) Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du volume de la toiture passant d'un toit à une pente à un toit plat, que cela ne nuit pas à l'esthétique de l'intérieur d'îlot et reste dans les gabarits autorisables;
- 5) Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une petite terrasse de 2 m² entourée de palissades en bois, que suivant les remarques émises en enquête publique par les autres propriétaires de la copropriété, ceux-ci indiquent que cette terrasse ne fait pas partie de l'acte de base, que la jouissance des terrasses arrière est exclusivement destinées aux appartements du bâtiment avant, que cette terrasse vu sa disposition n'améliore pas l'habitabilité du logement, qu'il y a lieu de la supprimer ;

MODIFICATIONS STRUCTURELLES

- 6) Considérant que les modifications structurelles (pose d'une cloison REI au rez-de-chaussée séparant le hall de l'entrepôt, la fermeture des trémies du 1er étage, le placement de 2 lanterneaux en toiture) ne génèrent aucun problème ;
- 7) Considérant cependant le percement de baies au premier étage (2 fenêtres et une porte) génèrent des nuisances et des vis-à-vis vers les appartements du bâtiment avant étant situés à 5,5 mètres des portes-fenêtres de ceux-ci ;
- 8) Considérant que le percement de ces baies est repris en plans en situation existante de droit, que ces plans sont faux, que la situation licite du permis autorisé le 02/03/1993 ne reprend pas ces percements ;

AMENAGEMENT DU STUDIO SUPPLEMENTAIRE

- 9) Considérant qu'un logement type studio est aménagé en lieu et place d'un espace accessoire au dépôt dans le bâtiment arrière;
- 10) Considérant que ce logement possède des baies situées à 5,5 m des logements du bâtiment avant en dérogation à l'article 14 titre II du RCU, que ces baies donnent directement sur les terrasses des 2 logements situés au premier étage du bâtiment avant, ce qui génère des vis-à-vis catastrophiques nuisant à l'intimité des logements;
- 11) Considérant que les locaux habitables du studio ne bénéficient pas d'un bon éclairage naturel en dérogation à l'article 10 titre II du RRU, qu'une terrasse de 2m² offre un accès au studio vers l'extérieur mais que cette terrasse entourée d'une palissade de bois de plus de 2 m de haut ne permet aucune vue à l'horizontale et peut être assimilée à un cagibi à l'air libre;
- 12) Considérant de plus que ce logement supplémentaire surdensifie la parcelle déjà construite sur sa totalité qui abrite 3 logements, dans un îlot qui est déjà très dense;
- 13) Considérant que tous ces éléments nuisent à l'habitabilité du studio et à l'habitabilité des logements du bâtiment avant, qu'il y a lieu de garder le premier étage du bâtiment arrière en locaux accessoires à l'entrepôt;
- 14) Considérant au vu de tout ce qui précède qu'il y a lieu de refuser la demande;
- 15) 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 ;
- 16) Considérant qu'il y a lieu de remettre les lieux dans leur pristin état, c'est-à-dire :
- supprimer les aménagements du studio (salle de bain, cuisine) ;
 - supprimer la terrasse et reboucher les baies de fenêtre et la porte ;
 - intégrer cet espace à l'entrepôt ;
 - entamer ces travaux dans les 3 mois de la notification du refus de permis d'urbanisme et les achever dans les 12mois ;

17) Considérant pour rappel, que d'autres travaux réalisés en infraction à savoir l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bâtiment au deuxième étage arrière, le placement d'un préau de +/- 10m², le placement de pare-vues en bois ainsi que la réalisation d'une passerelle reliant le deuxième étage à la toiture de l'entrepôt ne font pas partie de la présente demande mais restent toujours en infraction urbanistique et doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ou être supprimés ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*