

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Oost 015**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce (débit de boissons et deux logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux affectations du bâtiment): (bâtiment avant)

- modifier l'aspect architectural de la façade avant (châssis et enduit de façade) ; régulariser les travaux structurels au niveau du rez-de-chaussée (remplacement du plancher du rez-de-chaussée commercial) et l'annexe reliant le rez-de-chaussée avant et le bâtiment arrière en partie gauche ;
- modifier le nombre de logements (2 vers 3 unités) ;
- régulariser la construction d'annexes au 1er étage et au 2ème étage et la modification du volume de la toiture du bâtiment principal,
- aménager une terrasse au niveau du +3, (bâtiment arrière)
- régulariser la démolition de l'arrière-bâtiment, la reconstruction de celui-ci et la réalisation de travaux structurels par la rehausse du mur mitoyen en fond de parcelle (côté gauche)
- changer l'affectation du bâtiment arrière en une activité productive de type artisanal

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 02/09/2019 au 16/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Vu l'autorisation datée du 24 octobre 1893 visant à : "construire une maison "
- 2) Vu l'autorisation de bâtir datée du 2 mai 1913 visant à : « effectuer des transformations (mise en place d'une vitrine commerciale au rdc) »
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir daté du 31 décembre 1940 visant à : « transformer son immeuble »
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir daté du 10 octobre 1958 visant à : " construire un WC au 1er étage "
- 5) Vu le procès-verbal d'infraction dressé le 7 février 2018 ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Vu la situation licite de l'immeuble qui se répartit comme suit :
 - Bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
 - Rez-de-chaussée : commerce (débit de boissons) ;
 - étages 1 et 2 : 1 logement par étage ;
 - étage mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 - Bâtiment arrière :
 - Entièrement du bâtiment : locaux accessoires aux affectations du bâtiment avant ;
- 8) Considérant que le projet vise à :
 - au niveau du bâtiment avant:
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant (châssis et enduit de façade),
 - régulariser, au niveau du rez-de-chaussée, le remplacement du plancher du rez-de-chaussée commercial,

- construire une annexe au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière en partie gauche,
- modifier le nombre de logements (3 unités en lieu et place de 2) en dérogation aux articles 4 et 10 des Titre II du RRU et RCU,
- régulariser la construction d'annexes au 1er étage et au 2ème étage (côté mitoyen gauche) et la modification du volume de la toiture du bâtiment principal,
- aménager une terrasse au niveau du 3ème étage ;
- au niveau du bâtiment arrière:
 - régulariser la démolition de l'arrière-bâtiment (gabarit : rez-de-chaussée + 1étage + combles), la reconstruction de celui-ci (gabarit : rez-de-chaussée + 1étage) et la réalisation de travaux structurels par la rehausse du mur mitoyen en fond de parcelle (côté gauche) en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (gabarits) et à l'article 9 du Titre I du RCU (toiture verte),
 - changer l'affectation du bâtiment arrière en une activité productive de type artisanale ;

Bâtiment avant :

- 9) Considérant que la façade avant a été peinte en noir et les châssis modifiés par des châssis en pvc noir, qu'il s'agit d'un bâtiment néoclassique qui à l'origine présentait une peinture de façade blanche et que dès lors cette modification n'est pas représentative de l'époque;
- 10) Considérant que le plancher du rez-de-chaussée commercial a été modifié au niveau de sa structure mais que cette modification n'implique pas de modification spatiale pour le commerce et est acceptable ;
- 11) Considérant qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée en partie gauche reliant le bâtiment avant et le bâtiment arrière, que l'espace existant entre les deux entités était résiduel et qu'il s'agissait déjà d'une cour imperméabilisée et que dès lors ce nouveau volume ne génère pas de nuisance supplémentaire sur cette parcelle;
- 12) Considérant qu'aux étages le nombre et la répartition des logements sont modifiés et que la nouvelle répartition propose trois logements (au niveau +1 un logement deux chambres de 73 m² en dérogation aux articles 10 du Titre II du RCU et du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage), au niveau +2 un logement deux chambres de 67 m², au niveau +3 un logement une chambre de 54m² en dérogation aux articles 4 des Titres II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond)),
- 13) Considérant que l'entrée cochère est suffisamment large pour accueillir les vélos et les poussettes des habitants de l'immeuble;
- 14) Considérant que chacun des logements possède un espace de stockage en cave et que le local compteurs est accessible à tous les usagers de l'immeuble ;
- 15) Considérant que le logement au niveau du +1 déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur car le séjour ne possède pas d'éclairage en premier jour ce qui nuit grandement aux qualités d'habitabilité de celui-ci ;
- 16) Considérant qu'une annexe est construite en partie arrière en dérogation aux réglementations urbanistiques en vigueur car celle-ci est construite au-delà des gabarits constructibles autorisables, que l'annexe contient la salle de bain et le wc de l'appartement mais que ce nouveau volume nuit fortement à l'éclairage du séjour en réduisant les possibilités d'ouverture vers l'extérieur ;
- 17) Considérant que cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le voisin de gauche (n°17) et nuit à l'éclairage de cette parcelle ;
- 18) Considérant que le wc et la salle de bain sont de petite superficie pour un appartement deux chambres et qu'il est peu qualitatif pour le fonctionnement interne du logement de ne pas avoir un wc séparé de la salle de bain ;
- 19) Considérant que le logement situé au deuxième étage possède des locaux sanitaires de petite superficie et un wc intégré à la salle de bain ce qui nuit également aux qualités d'habitabilité de ce logement ;
- 20) Considérant que le logement situé au niveau du +3 est aménagé dans un nouveau volume créé par la modification du volume de la toiture par une toiture plate ;
- 21) Considérant que le nouveau volume de toiture ne correspond pas à la typologie du bâti d'origine et nuit aux qualités architecturales du bâtiment ainsi qu'aux espaces intérieurs;
- 22) Considérant de plus que cette nouvelle toiture ne permet plus d'offrir des locaux au niveau du +3 qui présentent une hauteur suffisante pour y aménager des locaux habitables en partie arrière soit dans la partie séjour de ce troisième logement ;

- 23) Considérant qu'il s'agit d'une toiture plate de plus de 20m² et que celle-ci n'a pas été verdurisée conformément à l'article 9 du Titre I du RCU ;
- 24) Considérant qu'au vu de la configuration de l'îlot, les parcelles voisines situées rue Fraikin sont proche de la parcelle rue Van Oost 15 et que dès lors, la terrasse aménagée au niveau du +3 génère des vues intrusives ;
- 25) Considérant au vu de ce qui précède que ces trois logements possèdent de mauvaises qualités d'habitabilité que la création de trois unités augmente fortement la densité d'occupation des locaux de cet immeuble au détriment de l'habitabilité des logements ;

Bâtiment arrière :

- 26) Considérant que le bâtiment arrière a été démolit et ensuite reconstruit, que le nouveau volume ne présente plus les mêmes caractéristiques urbanistiques car la toiture en pente a été remplacée par une toiture en plate ce qui a également nécessité la rehausse du mur mitoyen en fond de parcelle ;
- 27) Considérant que cette rehausse n'améliore pas l'éclaircissement des parcelles voisines ;
- 28) Considérant qu'il s'agit d'une toiture plate de plus de 20m² et que celle-ci n'a pas été verdurisée conformément à l'article 9 du Titre I du RCU ;
- 29) Considérant que le nouveau volume s'arrête avant la fin de la parcelle pour créer des fenêtres en fond de parcelle ce qui génère des vues sur la parcelle situé au n°8 de la rue Fraikin et que malgré la conformité au Code Civil nuit aux qualités résidentielles de cette parcelle;
- 30) Considérant que la nouvelle affectation du bâtiment arrière semble être une activité productive de type artisanale indépendante de l'activité commerciale située au rez-de-chaussée avant, que le bien est situé en zone d'habitation selon le Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) et que cette affectation en intérieur d'îlot déroge à la prescription particulière 2.5 relative à cette zone;
- 31) Vu l'art 28 du COBAT donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*