

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Dupont 014 - 016**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 7 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade avant et arrière, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en commerce de service (salon lavoir), construire des annexes à tous les étages, installer une véranda au 3^{ème} étage, prolonger l'annexe gauche jusqu' au fond de la parcelle et aménager une terrasse sur le toit plat de celle-ci, modifier l'aménagement des logements, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant et arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 06/09/2019 au 20/09/2019**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 7 logements :
 - régulariser la construction d'une lucarne en façade avant et arrière ;
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en commerce de service (salon lavoir) ;
 - construire des annexes à tous les étages ;
 - installer une véranda au 3^{ème} étage avec rehausse du mitoyen droit, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
 - prolonger l'annexe gauche jusqu'au fond de la parcelle, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - aménager une terrasse sur le toit plat de celle-ci, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - modifier l'aménagement des logements, en dérogation au RRU, titre II, art. 10 (éclairage) et au RCU, titre II, art. 3 (cave manquante) ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (tubages, trémies,...) ;
 - modifier la façade avant et arrière ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1928 en vue de [construire un]" W.C " ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 avril 1932 en vue de "construire des annexes " ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 4 février 1992 visant à " transformer la façade avant au rez-de-chaussée " ;
- 5) Vu le procès-verbal du 26 mai 2017 portant sur la modification du nombre de logements (7 vers 14), la construction d'annexes, la construction de mezzanines dans les logements, la construction d'une lucarne en façade avant et arrière et La modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
- 6) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble comprend :
 - au sous-sol/rez-de-jardin: un appartement 1 chambre + jardin et construire une annexe arrière de +/-18m² ;
 - au rez-de-chaussée : un salon-lavoir (+/-46m²) et un studio + terrasse et construire une annexe droite de +/-12m² ;
 - au 1^{er} étage : un studio et un appartement 1 chambre et construire une annexe en L de +/-44m² ;
 - au 2^{ème} étage : un studio et un appartement 1 chambre et construire une annexe de +/-31m² ;
 - au 3^{ème} étage/combles : un appartement duplex 2 chambres et construire une véranda de +/-31m² ;
- 8) Considérant que l'annexe en fond de parcelle gauche déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ; que cette augmentation de volume est excessive car elle réduit le peu de surfaces en pleine terre restant ;

- 9) Considérant que l'aménagement d'un logement au sous-sol n'est pas qualitatif dans la mesure où la moitié de celui-ci ne dispose pas de lumière ni d'aération naturelle ;
- 10) Considérant que le projet comprend un salon-lavoir, que ce type d'exploitation nécessite l'obtention d'un permis d'environnement (rubrique 25) préalablement à toute ouverture, qu'aucune demande de ce type n'a été introduite auprès du Département Urbanisme & Environnement à ce jour ;
- 11) Considérant que ce salon-lavoir est aménagé au rez-de-chaussée avant de cet immeuble ;
- 12) Considérant que le bâtiment actuel est déjà très dense et que l'ajout d'un commerce revient à ajouter une unité de plus, ce qui densifie de manière excessive l'occupation de cet immeuble ;
- 13) Considérant que le bien est situé en zone d'habitation ; que le passage des conduits de rejets se fait au travers de chaque logement et que vu les nuisances occasionnées (odeurs/bruits/vibrations), cette activité n'est pas compatible avec la quiétude à réserver aux logements ;
- 14) Considérant que la partie arrière du commerce est aménagée en studio ; que sa configuration est particulière car son entrée se situe au sous-sol tandis que son niveau de vie est au rez-de-chaussée ; que ceci résulte de la suppression de la partie habitable avant au profit du commerce ;
- 15) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la proposition de deux logements de petites tailles et de faible qualité d'habitabilité ne tire pas profit des surfaces disponibles au sein de ce bâtiment ;
- 16) Considérant dès lors que la configuration des lieux ne permet pas d'aménager une surface commerciale et qu'il serait préférable de joindre le logement au rez-de-jardin avec celui du rez-de-chaussée afin de créer un logement duplex de grande taille ayant la jouissance du jardin ;
- 17) Considérant que les annexes du sous-sol jusqu'au 2ème étage s'inscrivent dans les gabarits autorisables et qu'elles permettent d'agrandir la taille des logements ;
- 18) Considérant que la rehausse en infraction au 3ème étage gauche n'entraîne que peu de nuisances sur les parcelles voisines et qu'elle est acceptable en l'état ; qu'elle est prolongée par une véranda avec rehausse mitoyenne du côté droit ;
- 19) Considérant que cette véranda dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit voisin au n°18 ; que ce volume ne dispose pas d'une hauteur suffisante et qu'il serait dès lors plus judicieux de créer une terrasse à la place ;
- 20) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 21) Considérant qu'il y a un nombre insuffisant de caves ; que les locaux au sous-sol sont peu adaptés pour accueillir des pièces de vie et qu'il serait dès lors plus judicieux de dédier la totalité du sous-sol du corps principal aux espaces communs ;
- 22) Considérant que les volumes qui n'ont pas fait l'objet d'un permis sont démolies, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
- 23) Considérant que la construction de la lucarne avant remonte au siècle dernier ; qu'elle permet d'avoir un meilleur apport en éclairage naturel pour les combles et qu'elle est dès lors acceptable ;
- 24) Considérant que la demande ne précise pas le matériau de la corniche en façade à rue et qu'il y a bien lieu de le prévoir en bois ;
- 25) Considérant que les baies en façade arrière sont agrandies afin d'avoir un meilleur apport en éclairage naturel ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas prévoir de salon-lavoir au rez-de-chaussée et conserver du logement à cet endroit,
- maintenir le nombre maximal de logements à 7 et privilégier un duplex au rez-de-jardin et rez-de-chaussée,
- faire une proposition de traitement de façade si nécessaire, de manière à correspondre à la fonction logement (suivant le style et les caractéristiques d'origine),
- garder le sous-sol du corps principal comme espaces communs aux logements,
- ne pas réaliser l'annexe au rez-de-jardin gauche et la terrasse sur celle-ci,
- soit supprimer la véranda au 3ème étage soit faire une terrasse conforme aux règlements en vigueur,
- revenir à une corniche en bois,
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation suivante est accordée :

- Art. 10 du titre II du RRU - éclairage naturel

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant 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
des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*