

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Georges Raeymaekers 37**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée droit, la construction d'une annexe au 3<sup>ème</sup> étage droit, la rehausse de la toiture arrière au 4<sup>ème</sup> étage, la modification du volume de la toiture, l'aménagement de 2 terrasses aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, la modification du nombre de logements (4 unités au lieu de 3) et la réalisation de travaux structurels et rehausser les murs mitoyens des 2 terrasses**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 05/09/2019 au 19/09/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**Le demandeur  
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la plupart des travaux ont déjà été réalisés et ont causé beaucoup de nuisances aux occupants de l'immeuble voisin (n° 35) ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
    - régulariser :
      - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée droit (+/-11m<sup>2</sup>) ;
      - la construction d'une annexe au 3<sup>ème</sup> étage droit (+/-9m<sup>2</sup>), en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
      - la rehausse de la toiture arrière au 4<sup>ème</sup> étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
      - la modification du volume de la toiture (rehausse avant) ;
      - l'aménagement de 2 terrasses aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
      - la modification du nombre de logements (4 unités au lieu de 3), en dérogation au RRU, titre II, art. 10 (chambre non-conforme) et au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes) ;
      - la réalisation de travaux structurels (trémie d'escalier) ;
    - rehausser les murs mitoyens des 2 terrasses, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
  - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1923 en vue de "construire une maison" ;
  - 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 16 mai 2018 visant à « dans un immeuble de 3 logements, régulariser la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée et 3<sup>ème</sup> étage, la modification de volume de la toiture, la rehausse de la toiture au 4<sup>ème</sup> étage, l'ajout d'un 4<sup>ème</sup> logement et l'aménagement de deux terrasses » ;
  - 4) Vu l'avertissement du 3 novembre 2016 portant sur la modification du nombre de logements (3 vers 4), la réalisation de travaux structurels, la construction d'une annexe de +/- 11,1m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée arrière droit, la construction d'une lucarne de +/- 9m<sup>2</sup> au niveau du 3<sup>ème</sup> étage mansardé et l'aménagement des toitures plates situées au niveau du 3<sup>ème</sup> étage mansardé et des combles ;
  - 5) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
  - 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend quatre logements : trois appartements 1 chambre et un duplex 3 chambres ;

- 7) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée a été agrandie en s'alignant sur le volume arrière gauche de la toilette ; que le volume et le profil de cette annexe sont construits dans les gabarits autorisables et qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines ;
- 8) Considérant que cette extension crée une succession de 4 pièces en enfilade, ce qui morcelle les espaces et crée des espaces résiduels (salon, salle à manger,...) ; que la nouvelle salle de bain ne tire pas profit des espaces existants ; que le bureau est isolé et ne bénéficie pas d'un éclairage naturel ;
- 9) Considérant que malgré la modification du permis d'urbanisme du 16 mai 2018, cet appartement au rez-de-chaussée ne dispose toujours pas d'une bonne habitabilité ;
- 10) Considérant qu'il serait plus judicieux de supprimer le couloir de circulation et de créer une porte d'accès directement sur le salon pour les appartements aux 1er et 2ème étages, ce qui permettrait d'améliorer l'habitabilité et le confort des chambres ;
- 11) Considérant que l'annexe au 3ème étage droit déroge à l'art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits voisins ; que compte tenu de l'orientation, l'impact de celle-ci est limité ;
- 12) Considérant que les deux terrasses aménagées sur les toitures plates aux 3 et 4ème étages dérogent aux mêmes points ; que cet immeuble est déjà plus profond et plus haut que les parcelles voisines et qu'une rehausse mitoyenne diminuerait encore plus l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- 13) Considérant que la rehausse arrière de toiture qui prend la forme d'une lucarne au 4ème étage dépasse en hauteur les gabarits autorisables voisins, en dérogation à l'article 6 titre I du RRU ; que ce volume est sur le versant haut de la toiture et qu'il présente un dépassement trop important pour être accepté ;
- 14) Considérant que la demande prévoit l'ajout d'un logement duplex aux 3ème et 4ème étages mais que l'aménagement de cet appartement est de faible qualité ; que la première chambre présente un léger déficit en éclairage naturel ; que l'accès à l'étage se fait depuis un escalier situé dans la cuisine ; que l'étage se compose de petites pièces étriquées ;
- 15) Considérant que de plus, l'occupation de cet immeuble par 4 logements est trop dense et qu'il serait préférable de maintenir 3 logements ;
- 16) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 17) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible ;
- 18) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la proposition telle que présentée densifie l'occupation de cet immeuble, que des volumes et problèmes d'habitabilité persistent toujours ; et que dès lors la demande ne peut être acceptée ;

#### **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,*

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,*