

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/10/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vandermeersch 19**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage, construire une lucarne en façade arrière, changer l'affectation du bâtiment arrière afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée et aménager un studio dans les combles (5 unités au lieu de 4)**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE(S) : situé dans le périmètre de protection d'un bien classé « Eglise Saint-Servais » (AG : 09-10-2003)**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

Les architectes

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
  - régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
  - construire une lucarne en façade arrière ;
  - changer l'affectation du bâtiment arrière afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée en dérogation au RCU titre II art.14 (vue en intérieur d'ilôt) ;
  - aménager un studio dans les combles (5 unités au lieu de 4) en dérogation au RRU titre II art.17 et au RCU titre II art.13 (local vélos-poussettes) ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 19 septembre 1969 en vue d' « ajouter des annexes à chaque niveau » ;
- 3) Vu la mise en demeure du 26 mars 2019 portant sur la couverture totale de la cour et la construction d'une annexe de +6.5m<sup>2</sup> située au niveau du 1er étage ;
- 4) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 5 logements : un appartement 3 chambres, deux appartements 1 chambre, un appartement 2 chambres et un studio ;
- 6) Considérant que la demande vise à transformer le bâtiment arrière pour le rattacher au logement studio en partie avant ; que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex 3 chambres ;
- 7) Considérant qu'une partie de la couverture de cour, en infraction, est libérée pour accueillir un patio en partie droite tandis que la partie de gauche est conservée afin de permettre la connexion entre le bâtiment avant et arrière ;
- 8) Considérant que l'aménagement de ce logement 3 chambres ne tire pas parti de la superficie disponible ; que malgré la surface, la chambre au rez-de-chaussée arrière ne dispose pas d'une salle-de-bain attenante ; que la position de l'escalier arrière ne permet pas la création de chambres plus généreuses ;
- 9) Considérant que de plus, cette modification de l'affectation du bâtiment arrière crée des vues intrusives sur l'intérieur d'ilôt ; que ce logement au rez-de-chaussée se développe maintenant au 1er étage et que des vues de moins de 10M sont perceptibles avec le bâtiment principal ;
- 10) Considérant qu'au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable d'aménager des logements de plain-pied pour éviter des problèmes de vues entre ceux-ci ;
- 11) Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 12) Considérant que l'ajout d'un 5<sup>e</sup> logement dans les combles ne s'accompagne pas d'un bon aménagement des lieux ; que les surfaces ne peuvent être comptabilisés dans leurs globalités de par la position de l'escalier qui coupe

l'espace en deux, la partie avant étant résiduelle et inutilisable, la partie arrière ne peut être considérée comme suffisante ;

- 13) Considérant dès lors que l'occupation de cet immeuble par 5 logements est trop dense et qu'il serait préférable de créer un logement en duplex en regroupant le 3<sup>ème</sup> étage avec les combles ;
- 14) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible ; qu'il y a lieu d'y remédier en le prévoyant dans le prolongement du couloir au rez-de-chaussée ;
- 15) Considérant que les châssis de fenêtre sont remplacés par des modèles en pvc, que cette modification ne correspond pas à la situation d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 16) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois ;

**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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*