

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Emile Wittmann 73**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (bureau), changer l'affectation de l'arrière bâtiment en logement**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 27/09/2019 au 11/10/2019**REACTIONS :** 2**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 :

- ce projet serait dommageable pour les qualités de cet îlot déjà densément construit et pour les logements situés dans les bâtiments principaux. L'affectation actuelle ne pose pas de problème particulier mais remplacer ce bureau par un logement signifierait une augmentation de la pollution sonore et lumineuse, tant en intensité qu'en durée (soir, weekend, ...);
 - les habitants du n° 71 verraient leur intimité mise à mal de par la proximité entre leurs fenêtres et celles du logement projeté;
 - le quartier étant bien desservi par les transports en communs, il n'est pas souhaitable d'ajouter des emplacements de parkings dans le bâtiment. Pour ce qui est du stationnement en voirie, cela ne ferait qu'ajouter aux difficultés rencontrées par les riverains. Il faut par contre permettre aux habitants de l'immeuble de disposer d'un local vélos adapté au nombre de logements, ce qui ne semble pas possible vu l'utilisation actuelle du local à font de rue;
- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (bureau), changer l'affectation de l'arrière bâtiment en logement en dérogation au RCU titre II art.12 & 14 (ventilation/vue en intérieur d'ilôt);
 - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 juin 1933 visant à "construire une maison avec arrière-bâtiment";
 - 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 août 1937 visant à "transformer un arrière-bâtiment";
 - 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juillet 1948 visant à "exhausser d'un étage en façade postérieure" (périmée);
 - 5) Vu le permis de bâtir du 29 août 1989 visant à "aménager une terrasse accessible sur une plate-forme existante";
 - 6) Vu le permis d'urbanisme du 5 août 2004 visant à "changer l'utilisation d'une habitation unifamiliale en 1 studio et 3 appartements et l'affectation d'un arrière-bâtiment occupé par un magasin artisanal en bureau";
 - 7) Vu la confirmation du 16 mai 2019 attestant de l'existence de 4 logements en partie avant et d'un bureau en partie arrière;
 - 8) Considérant que le bâtiment à rue est déjà occupé par de l'habitation et que l'affectation proposée n'assure plus de mixité au sein de cette parcelle;
 - 9) Considérant que des baies à moins de 10 mètres (9,30m) sont situées entre les façades des deux immeubles; ce qui est contraire au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II art.14;
 - 10) Considérant qu'il y a également une terrasse au 1^{er} étage qui est située à +/- 3 mètres par rapport au bâtiment arrière; que les vues réciproques générées ne permettent plus de une intimité suffisante pour la grande chambre;
 - 11) Considérant que la chambre arrière ne dispose pas d'une vue directe vers l'extérieur et que sa seule source d'éclairage est assurée par un lanterneau qui ne garantit pas une ventilation de celui-ci;
 - 12) Considérant que cette habitation est mono-orientée et que de plus, cette orientation est plein Nord;

- 13) Considérant que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur et que la servitude de passage ne peut être considérée comme telle vu que des baies donnent sur celui-ci et qu'il n'y pas lieu de générer plus de nuisances sur l'intérieur de l'îlot;
- 14) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que ce logement ne présente pas de bonnes conditions d'habitabilité et qu'il y a lieu de maintenir l'activité existante de manière à préserver les parcelles voisines de toutes vues ou nuisances supplémentaires ;

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Véronique HENRY, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*