

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/12/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue L'Olivier 33**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière affectés en un logement et des locaux accessoires, ajouter un logement supplémentaire dans le bâtiment arrière et y réaliser des travaux structurels (escalier), réaménager le logement du bâtiment avant (travaux structurels), régulariser l'annexe arrière au premier étage, rehausser le volume de toiture du bâtiment avant et modifier l'aspect architectural de la façade à rue**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 09/11/2019 au 23/11/2019**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 :

- les plans introduits ne représentent pas correctement la maison voisine (n° 31), celle-ci ayant été rénovée et agrandie ;
- la rénovation de l'entrepôt et son utilisation, avec ou sans changement d'affectation (logement), signifieront un risque de nuisances sonores et de vues intrusives pour les voisins vu la distance réduite entre les 2 bâtiments ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière affectés en un logement et des locaux accessoires :
 - ajouter un logement supplémentaire dans le bâtiment arrière et y réaliser des travaux structurels (escalier) ;
 - réaménager le logement du bâtiment avant (travaux structurels) ;
 - régulariser l'annexe arrière au premier étage ;
 - rehausser le volume de toiture du bâtiment avant ;
 - modifier l'aspect architectural de la façade à rue ;
- 2) Vu l'autorisation du 21/03/1904 visant à transformer une vitrine en double porte ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 01/02/1921 visant à effectuer des transformations à l'atelier ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12/11/1954 visant à renouveler l'enduit de la façade ;
- 5) Vu la mise en demeure établie en date du 20/03/2019 ;
- 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 ;

BÂTIMENT AVANT :

- 7) Considérant que la demande vise à réaménager le logement situé dans le bâtiment avant et à y réaliser des travaux structurels ;
- 8) Considérant que l'élargissement de la baie de fenêtre au niveau du rez-de-chaussée arrière améliore l'éclairage des locaux habitables ;
- 9) Considérant que la demande régularise le placement d'un nouveau linteau en béton ;
- 10) Considérant que la véranda illicite au niveau du rez-de-chaussée arrière est démolie ;
- 11) Considérant que l'annexe illicite au premier étage arrière est démolie et reconstruite conformément au Règlement Régional d'Urbanisme ;

- 12) Considérant que les fenêtres de cette annexe génèrent des vues directes vers le nouveau logement dans le bâtiment arrière;
- 13) Considérant que la chambre située dans cette annexe n'est pas suffisamment éclairée, ce qui la rend non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 10 et au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 10 ;
- 14) Considérant qu'il s'agit d'un local de nuit et qu'il est possible de ventiler la pièce ; que cette dérogation est minime et autorisable ;
- 15) Considérant que la toiture est rehaussée conformément au Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui permet l'aménagement des locaux habitables au deuxième étage ;
- 16) Considérant que la modification du volume de la toiture génère une rehausse de la façade avant et un élargissement des fenêtres au deuxième étage avant ;
- 17) Considérant qu'afin de garantir l'uniformité de la façade, l'utilisation d'un seul type de revêtement de façade est préférable ;
- 18) Considérant que la modification de l'aspect architectural de la façade par le remplacement des châssis en PVC ton brun par des châssis en bois peint en blanc améliore les qualités architecturales du bâtiment ;
- 19) Considérant qu'il est préférable de rendre visible le soubassement en pierre par l'enlèvement du parement en carrelage ;

BÂTIMENT ARRIÈRE :

- 20) Considérant qu'un logement est aménagé en lieu et place des locaux accessoires situés dans le bâtiment arrière ;
- 21) Considérant que les travaux structurels intérieurs par le déplacement de la cage d'escalier permettent un meilleur aménagement du bâtiment ;
- 22) Considérant que l'installation de claustras devant les fenêtres de la grande chambre limite les vues obliques vers les parcelles voisines ; que ces claustras permettent de réduire les vues directes entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ; que ceux-ci réduisent l'éclairage de la chambre ;
- 23) Considérant que ce nouveau logement créé en intérieur d'îlot se situe à moins de 10m du logement du bâtiment avant (7,21 m) et du logement du bâtiment voisin au n°31, rue L'Olivier (+/- 2,5 m), ce qui est non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 14 ;
- 24) Considérant que les mesures prises afin de réduire les vues obliques vers ce voisin ne suffisent pas, que cette dérogation n'est donc urbanistiquement pas justifiée et qu'il convient de supprimer le logement prévu dans le bâtiment arrière ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le logement dans le bâtiment arrière ;
- prévoir le même revêtement de façade au deuxième étage qu'aux autres étages ;
- enlever le parement en carrelage du soubassement et proposer un soubassement en pierre naturelle ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 10 (Éclairage naturel) ;
- Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 10 (éclairage naturel).

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*