

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Victor Hugo 129 - 131**OBJET :** dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale au rez-de-chaussée (boulangerie) et un logement aux étages, construire une annexe sur trois niveaux, rehausser un mur mitoyen et aménager quatre terrasses, mettre en conformité l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4), le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en un commerce (coiffeur) et le placement d'une enseigne**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 09/03/2020 au 15/03/2020 et du 02/06/2020 au 09/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale au rez-de-chaussée (boulangerie) et un logement aux étages :
 - construire une annexe sur trois niveaux en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
 - rehausser un mur mitoyen en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - aménager quatre terrasses en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - mettre en conformité :
 - l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4) en dérogation au RRU, titre II, art. 3 (2 locaux habitables non-conformes), art. 10 (5 locaux habitables non-conformes), au RRU, titre II, art. 8 (un WC sans sas), au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (local vélo/poussette non-conforme);
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en un commerce (coiffeur) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier interne) ;
 - le placement d'une enseigne en dérogation au RRU, titre VI, art. 36 et au RCU, titre IV, art. 3 (enseigne non conforme) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 10 juillet 1914 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 13 mai 1966 visant à transformer le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 31 janvier 1974 visant à transformer le rez-de-chaussée ;
- 5) Vu le refus de permis du 16 mai 2017 visant à dans un immeuble à usage mixte changer l'affectation du rez-de-chaussée avant d'activité productive artisanale (commerce accessoire à l'atelier arrière) en restaurant, réaménager le rez-de-chaussée (déplacement de l'escalier), créer un atelier indépendant en intérieur d'îlot et placer un conduit pour l'évacuation des fumées de cuisson ;
- 6) Vu la confirmation du 13 mars 2018 attestant d'un commerce accessoire à l'activité productive, d'une activité productive et d'un logement en triplex ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce de 77m², une activité productive de 113m², un appartement trois chambres, deux appartements deux chambres et un duplex une chambre ;
- 8) Considérant qu'une partie de l'activité productive est supprimée au profit d'un commerce et que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone ;
- 9) Considérant dès lors que cet atelier indépendant en partie arrière de 133m² ne possède pas un accès en adéquation avec son affectation et que ces modifications nuisent également aux qualités d'habitabilité des logements ;

- 10) Considérant qu'une demande similaire a été refusée en 2017 ;
- 11) Considérant, au vu de ce qui précède, que ce changement d'affectation n'est pas acceptable ;
- 12) Considérant que le projet prévoit également de construire une annexe sur trois niveaux ;
- 13) Considérant que celle-ci déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse de plus de trois mètres le profil mitoyen le moins profond (immeuble d'angle) et qu'elle dépasse également en profondeur le profil mitoyen le plus profond (n°133) ;
- 14) Considérant que l'annexe au niveau du premier étage déroge à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle porte atteinte à la parcelle voisine en réduisant son apport en éclairage naturel et en enclavant la cour de ce dernier ;
- 15) Considérant que le WC de l'appartement au 1^{er} étage déroge à l'art. 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'il n'est pas précédé d'un sas et qu'il donne directement sur le séjour ;
- 16) Considérant par ailleurs qu'une des chambres ne dispose ni d'une hauteur libre suffisante sous plafond suffisante ni d'un éclairage suffisant, ce qui nuit à son habitabilité ;
- 17) Considérant que les deux autres chambres présentent de léger déficit en éclairage mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies de la façade avant ;
- 18) Considérant par ailleurs que la terrasse aménagée à cet étage déroge elle aussi au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- 19) Considérant que la petite chambre de l'appartement situé au 2^{ème} étage présente un léger déficit en éclairage mais que son habitabilité reste satisfaisante ;
- 20) Considérant que l'aménagement de la terrasse au deuxième étage nécessite la rehausse d'un mur mitoyen afin de supprimer les vues intrusives ;
- 21) Considérant cependant que cette rehausse ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et qu'elle porte fortement atteinte à la parcelle voisine (n°135) ;
- 22) Considérant qu'il en va de même pour l'appartement au troisième étage ;
- 23) Considérant qu'afin d'éviter les vues intrusives un bac à plantes est prévu mais qu'il ne s'agit pas d'une solution pérenne pour éviter ces vues ;
- 24) Considérant que le séjour et la chambre du logement sous combles dérogent en terme de superficie (23,6m² au lieu de 28 et 13,12 au lieu de 14m²) et que cela nuit à leurs qualités d'habitabilité ;
- 25) Considérant donc que malgré les modifications apportées à la toiture (deux lucarnes), le logement n'offre pas des qualités d'habitabilité suffisante ;
- 26) Considérant que la terrasse en toiture engendre des vues intrusives sur la parcelle de droite ;
- 27) Considérant que la toiture plate non accessible est aménagée en toiture verte ;
- 28) Considérant que l'emprise du bâtiment mitoyen droit est erroné du fait qu'il manque une des deux cours intérieures ;
- 29) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 30) Considérant que chaque unité dispose d'un espace de rangement et de stockage ;
- 31) Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes mais qu'il n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements (pas de place pour les poussettes) ;
- 32) Considérant que la répartition projetée (6 unités différentes) est excessive pour cet immeuble de 461m² ;
- 33) Considérant que l'enseigne en place déroge à l'art. 36 du titre VI du RRU et à l'art. 3 du titre IV du RCU du fait qu'elle fait toute la largeur de la façade et qu'elle fait plus de 75cm de haut ;
- 34) Considérant que les menuiseries au niveaux du rez-de-chaussée sont inchangées mais que des modifications ont été apportées aux châssis des étages (PVC, ton blanc ne respectant ni la forme des baies ni la division d'origine) et que ces modifications devront faire l'objet d'une demande spécifique ;

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*