

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Guillaume Kennis 25**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et 3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement et la réalisation de travaux structurels intérieurs, rehausser la toiture du bâtiment arrière et y installer une lucarne en zone d'habitation**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

du 10/06/2020 au 24/06/2020

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement et 3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - mettre en conformité :
 - le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement en dérogation au RCU, titre II, art. 4 et 13 (hauteur local habitable / local vélos-poussettes) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, baies, ...) ;
 - rehausser la toiture du bâtiment arrière (rehausse du niveau de faîte) ;
 - construire une lucarne côté jardin ;
- 2) Vu l'autorisation du 14 août 1903 en vue de "construire une maison à un étage et écurie" ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtisse du 30 août 1907 en vue de "hausser d'un étage la maison" ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtisse du 23 mars 1909 en vue de "effectuer des transformations" ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 août 1931 en vue de "faire des transformations intérieures à la façade et surélever l'immeuble" ;
- 6) Vu le permis de bâtir du 24 juillet 1964 en vue "de transformer l'immeuble" ;
- 7) Vu le permis de bâtir du 6 octobre 1967 en vue de "transformer le rez-de-chaussée en façade principale" ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 8 décembre 2015 en vue de "dans un immeuble mixte (commerce et logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet paramédical) et modifier la vitrine commerciale du rez-de-chaussée" ;
- 9) Vu la confirmation du 22 juillet 2016 attestant de l'existence d'un équipement d'intérêt collectif et deux logements en bâtiment avant et d'une activité productive en arrière-bâtiment ;
- 10) Considérant que la nouvelle répartition comprend quatre logements : trois appartements 1 chambre en partie avant et un logement 2 chambres en fond de parcelle ;
- 11) Considérant que le corps arrière est modifié en vue de le transformer en logement ; que le jardin en fond de parcelle est alors dévolu à ce nouveau logement ;
- 12) Considérant que malgré la distance (+/- 6m) entre la partie avant et arrière, les vues proposées sont peu intrusives ;
- 13) Considérant que la toiture du volume arrière est rehaussée pour s'aligner sur l'arrière bâtiment du voisin de droite au n° 27 ; que ce rehaussement du faîte de toiture est de faible importance (+/- 40cm) ;
- 14) Considérant que cela permettra l'aménagement d'une nouvelle chambre dans les combles ;
- 15) Considérant qu'une lucarne vient compléter l'intervention pur apporter suffisamment de hauteur et d'éclairage naturel à cette chambre ;
- 16) Considérant que le plancher du 2^{ème} étage est légèrement rabaissé, ce qui réduit la hauteur sous-plafond au 1^{er} étage ; que ce déficit est néanmoins minime et n'impacte pas les conditions d'habitabilité ;

- 17) Considérant que l'escalier en partie centrale est déplacé sur le côté droit de l'arrière bâtiment ; qu'un nouvel escalier dans la continuité de celui-ci permet d'accéder au niveau sous toiture ;
- 18) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 19) Considérant que cet immeuble ne dispose pas d'un local vélos/poussettes mais que la configuration actuelle ne permet pas d'en aménager un et que dès lors la demande de dérogation pourrait être accordée ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans pour:

- inscrire la lucarne dans le versant de la toiture

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre II du RCU - Hauteur sous plafond
- Art. 13 du titre II du RCU - Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants

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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*