

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Jacques Rayé 40
OBJET : sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (activité productive et logement), construire à l'alignement un immeuble de rapport comportant 4 logements (R-1 / R+4) et transformer l'arrière-bâtiment en maison unifamiliale (lucarnes et terrasse)

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation
ENQUETE : du 12/06/2020 au 26/06/2020
REACTIONS : 2

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 :

- le local vélo en cave et le local poubelles au rez-de-chaussée devraient pour le moins être inversés ;
- il manque une coupe transversale pour se faire une idée correcte du dépassement des gabarits existants (et de la projection sur le bâtiment situé plus haut dans la rue) ;
- la terrasse prévue aura des vues plongeantes chez le voisin ;
- aucun emplacement de parking n'est prévu ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (activité productive et logement) :
 - construire en front de bâti un immeuble de rapport comportant 4 logements (R-1 / R+4) en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit), au titre II, art. 3, 10 & 17 (superficie/rangement/éclairage/local vélos-poussettes) et au titre VIII, art. 6 (stationnement) ;
 - transformer l'arrière bâtiment en maison unifamiliale (changement d'affectation du rez-de-chaussée) ;
 - installer 2 lucarnes en bâtiment arrière ;
 - aménager une terrasse en bâtiment arrière en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1936 visant à "établir une nouvelle clôture et une grille" ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 5 septembre 1995 visant à "démolir l'atelier avec logement situé en fond de parcelle" (périmé) ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 23 décembre 1996 visant à "démolir le 1^{er} étage de l'immeuble situé en fond de parcelle" (périmé) ;
- 5) Vu la confirmation du 23 juillet 2018 attestant de l'existence d'une activité productive et d'un logement en fond de parcelle ;
- 6) Considérant que le bâtiment avant comprend :
 - au sous-sol : 3 caves et un local vélos/poussettes ;
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre, un local compteurs et un local poubelles ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres + terrasse ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres + terrasse ;
 - au 3^{ème} étage et au 4^{ème} étage : un duplex 3 chambres + 3 terrasses ;
- 7) Considérant que la partie débordante arrière de la nouvelle construction avant déroge à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en hauteur le gabarit mitoyen le plus élevée ;
- 8) Considérant que ce dépassement est trop important et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 9) Considérant que le volume au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le gabarit mitoyen au n°42 ; que cette forte emprise en profondeur ne permet pas de garantir une intimité suffisante entre le bâtiment avant et arrière ;

- 10) Considérant que l'aménagement du studio au rez-de-chaussée relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte, que ces locaux considérés isolément ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables ;
- 11) Considérant que ce logement présente un déficit de lumière important ; qu'il est en réalité mono-orienté puisque les briques de verre dans la chambre ne fournissent pour ainsi dire aucun apport en éclairage naturel ni ne permet sa ventilation ;
- 12) Considérant que de plus, la localisation de ce logement n'est pas judicieuse car celui-ci donne directement dans le jardin commun ;
- 13) Considérant que les nouveaux appartements des étages offrent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 14) Considérant que le jeu de plein et de vide en façade avant permet de créer des espaces extérieurs à destination des logements ;
- 15) Considérant qu'il y a un nombre insuffisant de caves (3 pour 4 logements) ;
- 16) Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking mais que la situation de l'immeuble, à proximité d'un axe important bien desservi par les transports en commun, permet de s'en passer et que la demande de dérogation pourrait être accordée ;
- 17) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible ; que le dédoublement de l'escalier au rez-de-chaussée n'est pas utile et qu'il serait préférable d'allouer cet espace au profit d'un local vélos accessible depuis la rue ;
- 18) Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment arrière est transformé en logement ; qu'il forme avec les étages une unité de logement ;
- 19) Considérant que cela permettra la réalisation d'une maison unifamiliale de 4 chambres ;
- 20) Considérant que la couverture de cour arrière est démontée, ce qui permet d'aménager un jardin privatif à l'usage de ce logement ;
- 21) Considérant qu'il y a lieu de ne pas dépasser plus de 3m la hauteur du mitoyen arrière afin de garantir en tout temps un éclairage suffisant ;
- 22) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate arrière au 2^{ème} étage ; que les vues engendrées par celle-ci sont fort intrusives vu la proximité des habitations voisines ;
- 23) Considérant que 2 lucarnes passantes sont implantées sur cette arrière bâtisse ; que pour limiter l'impact des vues, il serait préférable de les interrompre à la corniche ;
- 24) Considérant que deux citernes sont prévues pour la réutilisation des eaux pluviales au sein des logements ;
- 25) Considérant que les parties de terrasses non accessibles sont aménagées en toitures végétalisées ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aligner la profondeur du bâtiment à rue au gabarit principal de l'immeuble voisin de droite (sans annexe) et revoir le projet en conséquence ;
- ne pas rehausser les murs pignons avant au dernier étage ;
- faire une proposition de rez-de-chaussée avant sans logement et avec un local vélos/poussettes aisé d'accès depuis la rue ;
- prévoir une cave supplémentaire au sous-sol ;
- prévoir des lucarnes ne dépassant pas les corniches ;
- ne pas aménager de terrasse accessible mais végétaliser l'ensemble de la toiture plate du bâtiment arrière ;
- ne pas rehausser le mur mitoyen en fond de parcelle au-delà de 3m.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 6 du titre VIII du RRU - Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*