

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de la Cible 19**OBJET :** changer l'affectation de l'atelier arrière et du rez-de-chaussée de l'habitation unifamiliale en un refuge pour animaux, régulariser un volume de jonction entre la bâtiment avant et le bâtiment arrière et aménager le logement aux étages supérieurs du bâtiment avant ;**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 12 /03/2020 au 15/03/2020 et du 05/06/2020 au 30/06/2020 inclus**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la demande est quasi identique à la précédente si ce n'est la suppression du logement à l'arrière par un bureau ;
- tous les motifs de l'avis défavorable de la Commission de concertation précédente, exceptés pour les logements restent évidemment d'application ;
- les travaux pour rappel ont été réalisés sans permis et sont contraires aux prescriptions urbanistiques ;
- l'installation d'un refuge pour animaux est incompatible avec l'intérieur d'îlot et le bon aménagement des lieux ;
- les bâtiments eux-mêmes ne sont non plus compatibles avec cette exploitation, sans parler des énormes nuisances sonores ;
- les terrasses ne respectent pas le Code civil ;
- les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement), une annexe de gabarit R+1 (activité productive) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant, de l'annexe et du bâtiment arrière en équipement d'intérêt collectif (refuge pour animaux et bureaux accessoires) ;
 - régulariser un volume de jonction entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur) ;
 - aménager le logement aux étages supérieurs du bâtiment avant ;
 - aménager des terrasses en façade arrière en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur) ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 30 septembre 1913 visant à construire une maison avec atelier ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 21 mai 1937 visant à ajouter un étage ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 4 janvier 1952 visant à réaliser l'agrandissement d'un arrière bâtiment existant ;
- 5) Vu la déclaration de classe 3 du 26 février 2008 pour l'exploitation d'un refuge pour animaux ;
- 6) Vu la mise en demeure du 22 janvier 2016 (rappel suite à courrier du 04 mars 2015) portant sur le changement de destination de plusieurs locaux, l'aménagement de terrasses, la construction d'une annexe et la réalisation de travaux structurels ;
- 7) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 mars 2017 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée, changer la destination de divers espaces (activité productive et logement vers de l'équipement d'intérêt collectif (refuge pour animaux) et du logement) et aménager des terrasses en façade arrière » ;

- 8) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 9) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée, profonde de plus de 3m du voisin de (n°017), déroge en termes de profondeur au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 10) Considérant cependant que l'annexe (située à une distance de 2,70m de la limite mitoyenne du voisin le moins profond) ne nuit en rien aux immeubles voisins et permet de lier le bâtiment arrière au bâtiment principal et d'assurer ainsi une continuité entre les différents espaces du refuge ;
- 11) Considérant qu'un bureau accessoire au refuge est aménagé en lieu et place du local annexe à l'activité productive au 1^e étage et que son accès se fait indépendamment de l'accès au logement ;
- 12) Considérant qu'une terrasse est aménagée au 1^{er} étage et accessible depuis ce bureau ; que cette terrasse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de gabarits mais qu'elle n'entraîne aucune rehausse mitoyenne;
- 13) Considérant cependant qu'afin d'éviter toute vue intrusive sur la parcelle voisine, il serait préférable de déplacer la balustrade d'1,60 m minimum afin de limiter sa profondeur ;
- 14) Considérant que le logement, réaménagé en duplex, est composé au 1^{er} étage d'espaces de séjour et cuisine et au 2^{ème} étage de 2 chambres, d'une salle de douche et d'un accès extérieur ;
- 15) Considérant que ce logement présente de bonnes conditions d'habitabilité ;
- 16) Considérant que la terrasse située au niveau du 2^{ème} étage participe à l'amélioration du logement sans nuire aux habitations voisines ;
- 17) Considérant par contre que lors de la précédente demande de permis d'urbanisme, l'utilisation du rez-de-chaussée en refuge pour animaux avait déjà été refusé et qu'une plainte regroupant les nuisances causées par cette activité (déjà en place) avait été introduite auprès de Bruxelles Environnement ;
- 18) Considérant que la plainte des riverains concernait notamment les nuisances liées aux aboiements de chiens et aux odeurs ;
- 19) Considérant que, tout comme dans la précédente demande, le refuge pour animaux ne dispose que d'une cour exigüe enclavée de hauts murs mitoyens répercutant les bruits des animaux ;
- 20) Considérant que ce type d'activité dans un îlot densément habité et située en zone d'habitation n'est dès lors pas compatible ;
- 21) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les terminer dans les 6 mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention :-

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,*

Alice HOSSÉ, *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,*