

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Nestor De Tière 62-64

OBJET :

DEMANDE MODIFIEE : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la construction de volumes et d'annexes, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'aménagement d'un logement supplémentaire en bâtiment avant, le changement d'affectation des étages du bâtiment arrière en logement (total de 6 logements), démolir des annexes et aménager une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 07/09/2020 au 21/09/2020

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 (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - régulariser :
 - la construction de volumes et d'annexes en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs ;
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire en bâtiment avant (passer de 4 à 5 unités) ;
 - le changement d'affectation des étages du bâtiment arrière en logement (total de 6 logements) en dérogation au RCU, titre II, art. 14 (vue en intérieur d'îlot) ;
 - démolir des annexes ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
- 2) Vu la demande de permis initiale du 29 juin 2018 visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la construction d'annexes et la réalisation de travaux structurels intérieurs, le changement d'affectation des étages du bâtiment arrière en logement et l'augmentation du nombre de logements (passer de 4 à 9), démolir des annexes et aménager une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage" ;
- 3) Vu les avis favorables unanimes de la Commission de concertation du 11 juillet 2019 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 23 juillet 2019 aux conditions suivantes :
 - limiter le nombre de logements à 5 en bâtiment avant ;
 - ne pas aménager de logement en bâtiment arrière et y maintenir l'activité productive ;
 - en bâtiment arrière, supprimer le volume en infraction au 3^{ème} étage avant ;
 - commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme. ;
- 4) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 17 février 2020, en application de l'article 126/3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 5) Considérant que le nombre de petits logements a été revu à la baisse pour le bâtiment avant ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition comprend deux studios, un appartement 1 chambre et deux appartements 2 chambres, soit un total de 5 logements (au lieu de 7) ;
- 7) Considérant que cette réduction du nombre de logements permet d'aménager des appartements plus spacieux et offrant de meilleures conditions d'habitabilité ;

- 8) Considérant par contre que cette proposition prévoit toujours d'aménager un logement dans l'arrière bâtiment ; qu'un duplex 1 chambre est prévu aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- 9) Considérant qu'il y a une trop grande promiscuité entre ce logement et celui au 2^{ème} étage en partie avant ; qu'il propose des vis-à-vis de moins de 6m, ce qui déroge à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme qui prévoit au minimum 10m d'éloignement ;
- 10) Considérant que de plus, l'annexe en infraction au 3^{ème} étage avant du bâtiment arrière a été maintenue, qu'elle déroge toujours à l'art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait de son dépassement important en profondeur et en hauteur sur cet intérieur d'îlot ;
- 11) Considérant que cette annexe abrite la seule chambre de ce logement ; que la suppression de ce volume réduit cet appartement en un logement de petite taille et de très faible qualité ; qu'il y a lieu dès lors de respecter le précédent avis et de maintenir une activité productive dans l'entièreté du bâtiment arrière ;
- 12) Considérant qu'il faut en priorité améliorer les logements situés dans le bâtiment avant ; que la suppression de ce logement arrière permettrait de créer des baies supplémentaires pour les chambres arrière droite aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, qui ne disposent actuellement que de baies latérales en partie obstrués ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- améliorer l'apport en éclairage naturel des chambres arrière du bâtiment avant en créant des baies supplémentaires en façade arrière,
- ne pas aménager de logement en bâtiment arrière et y maintenir l'activité productive,
- supprimer le volume en infraction au 3^{ème} étage avant dans le bâtiment arrière,
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

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,*

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,*