

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Emile Max 139**OBJET :** sur une parcelle comprenant une activité productive artisanale, changer l'affectation du 1er étage de l'un des ateliers de l'activité productive afin d'y établir un logement (conciergerie - studio), rehausser une partie de la toiture existante, ajouter une terrasse en partie avant, effectuer des travaux structurel intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 01/10/2020 au 15/10/2020**REACTIONS :** 11**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- L'îlot comprend déjà plusieurs ateliers et salles d'événement, sources de différentes sonores et autres : le projet va encore empirer la situation ;
- Des vis-à-vis vont apparaître avec certains bâtiments voisins ;
- L'isolation acoustique par rapport à la salle de spectacle voisine pose vraiment question ;
- La nouvelle porte d'entrée ne fait que 83 cm de large ;
- Le projet ne précise pas si la couverture de la cour va être démolie (plan 110) ;
- Aucun plan ne reprend l'aménagement global de la parcelle ;
- L'aménagement du site et notamment de l'allée n'est pas qualitatif ;
- Il faut imposer une zone en pleine terre avec une valorisation des toitures plates en toitures végétalisées ;
- La gestion de l'évacuation des eaux pluviales n'est pas abordée ;
- Les habitations voisines vont perdre de leur valeur ;
- Le quartier est déjà saturé en emplacements de stationnement et cela va encore empirer avec cette demande ;
- L'extension constitue un dangereux risque de précédent ;
- L'accès aux services de secours ne semble pas suffisamment assuré et une très grande inquiétude est présente concernant les normes incendie ;
- Les constructions mitoyennes existantes doivent être sécurisées lors de l'éventuel chantier ;
- Un permis d'environnement ne serait-il pas requis ?

- 1) Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant une activité productive artisanale :
 - changer l'affectation d'une partie de l'activité productive afin d'y établir une conciergerie (studio) ;
 - rehausser une partie de la toiture existante, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur d'une construction) ;
 - ajouter une terrasse en partie avant ;
 - effectuer des travaux structurel intérieurs ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 6 décembre 1935 visant à bâtir un mur de clôture à front de la propriété ;
- 3) Vu l'autorisation délivrée en date du 29 septembre 1949 visant à établir une pompe distributrice d'essence dans le trottoir de l'immeuble mais que les actes et travaux n'ont pas été réalisés, cette autorisation est périmée ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 22 septembre 1950 visant à construire 3 locaux et agrandir l'arrière construction ;
- 5) Vu le refus de permis de bâtir en date du 5 avril 1977 visant à transformer/construire 3 locaux et agrandir l'arrière construction, accordé en recours le 1er décembre 1977 par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant et puis annulée le 10 juillet 1978 par Arrêté Royal ;

- 6) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 4 août 2011 visant à abattre un arbre d'alignement à haute-tige en voirie ;
- 7) Vu le permis d'environnement de classe 2 délivré le 27 mai 2014 pour une durée de 15 ans visant à l'exploitation d'un atelier pour le travail du bois ;
- 8) Vu le permis d'environnement de classe 2 délivré le 22 août 2017 pour une durée de 5 ans visant à l'exploitation d'un atelier pour le travail du bois et d'un compresseur ;
- 9) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 29 octobre 2020 ;
- 10) Considérant que la demande ne vise que le changement d'affectation du 1^{er} étage d'un des ateliers de la parcelle afin d'y aménager un studio (conciergerie) permettant d'installer une personne à demeure sur le site, attachée aux activités productives artisanales existantes ;
- 11) Considérant qu'un nouvel accès est ajouté en "façade avant" au rez-de-chaussée afin de séparer l'entrée de l'atelier de celle du studio ;
- 12) Considérant qu'un escalier est ajouté derrière la nouvelle porte d'accès au studio et que celui-ci ne présente pas de palier de dégagement devant la porte d'entrée, ce qui rend la sortie de ce logement insécurisante ;
- 13) Considérant que le studio est ouvert sur le hall d'entrée abritant cet escalier ;
- 14) Considérant que la chambre peut être fermée à l'aide de portes coulissantes afin d'en garantir l'intimité ;
- 15) Considérant qu'une terrasse est aménagée en partie avant du studio améliorant les qualités d'habitabilité du logement ;
- 16) Considérant que la rehausse de type "shed" (toiture en pentes inversées) d'une partie de la toiture de l'atelier dépasse légèrement la hauteur du mur mitoyen (rue du Diamant 138), sans créer de vis-à-vis vers la parcelle voisine mais que ce volume déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme tant en hauteur qu'en profondeur ;
- 17) Considérant qu'un escalier en colimaçon est ajouté au 1^{er} étage afin d'accéder à la toiture pour son entretien mais qu'un escalier de ce type n'est pas nécessaire pour un entretien occasionnel, qu'il impacte les aménagements intérieurs de par son envergure et qu'afin que cette toiture ne se transforme en terrasse d'agrément, qu'il y a lieu de le supprimer ;
- 18) Considérant que tout projet situé en intérieur d'îlot doit améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre, conformément à la prescription 0.6 du Plan Régional d'affectation du Sol ;
- 19) Considérant que le projet n'apporte aucune amélioration au niveau des différents points repris dans la prescription 0.6 du PRAS, que le volume supplémentaire construit en intérieur d'îlot est imposant et qu'au vu de ce qui précède, celui-ci n'est pas autorisable ;
- 20) Considérant que sans la construction de ce nouveau volume, le plateau sur lequel se situe le logement ne possède pas une hauteur suffisante pour y être aménagé (+/-2m) ;
- 21) Considérant que cette parcelle est entièrement imperméabilisée, que le projet ne prévoit aucune amélioration au niveau de la création de surfaces de pleine terre de sorte que l'écoulement naturel des eaux pluviales soit préservé, ni aucun autre dispositif permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site ;

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*