

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Charles Van Lerberghe 39**OBJET :** dans un ensemble de bâtiments comprenant à l'avant une maison unifamiliale et à l'arrière une activité productive, diviser la maison unifamiliale en un studio et un duplex, rehausser la toiture du bâtiment arrière, couvrir une partie de la cour, apporter des modifications structurelles, établir une activité productive dans le bâtiment arrière avec espace garage et entrepôt accessoire, modifier l'esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 04/01/2021 au 18/01/2021**REACTIONS :** 5**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- On demande à connaître la nature des activités dans l'atelier arrière afin de s'assurer qu'elles n'occasionneront pas de nuisances.
- On déplore que les plans soient incomplets, dans la mesure où la situation existante n'y est pas figurée : il est demandé à ce titre de faire connaître la hauteur du rehaussement de l'atelier arrière.
- On s'oppose à la rehausse du bâtiment arrière au vu de son impact visuel.
- Le projet a un impact néfaste sur la minéralisation des cours et jardin et sur la densité en intérieur d'ilot.
- La cheminée à gauche de la façade arrière sera-elle maintenue ? Elle pourrait être mise à profit pour l'évacuation de la chaudière à ventouse du voisin de gauche.
- Comment fonctionnera l'évacuation des eaux de la nouvelle terrasse ?
- La situation du bâtiment arrière doit être clarifiée.
- La cour présentée dans le projet ne présente aucune qualité spatiale et doit dès lors être aménagée avec soin.
- La présence de voitures dans la cour occasionne des nuisances olfactives, sonores, visuelles et met en danger la santé du voisinage en intérieur d'ilot.
- Le propriétaire envisage-t-il une insonorisation tout au long de l'entrée et dans le futur atelier pour épargner à ses voisins le bruit du va et vient des voitures.
- Que contiendra le conteneur situé derrière la maison ?
- Le local poubelle devrait être prévu à un autre endroit.
- L'esthétique de la façade du bâtiment devrait s'aligner sur celle des maisons voisines.
- La cheminée doit servir d'évacuation à la chaudière du duplex supérieur.
- La descente d'eau pluviale droite du bâtiment en fond de parcelle devrait descendre directement au sol et se raccorder à l'évacuation générale sous la cour afin de garantir sa bonne intégration à la façade.

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un ensemble de bâtiments comprenant à l'avant une maison unifamiliale et à l'arrière une activité productive :
  - diviser la maison unifamiliale en un studio et un duplex, en dérogation à l'article 10, titre II du RRU (éclairage naturel) ;
  - couvrir une partie de la cour, en dérogation à l'article 4, titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - apporter des modifications structurelles ;
  - établir une activité productive dans le bâtiment arrière avec espace garage et entrepôt accessoire ;
  - modifier l'esthétique de la façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 6 septembre 1912 visant à « construire un logement à l'avant, une écurie et un magasin à l'arrière » ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 17 juin 1960 visant à « ajouter un WC en façade postérieure au premier étage » ;
- 4) Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'autorisation de bâtir du 9 décembre 1960 visant à « ajouter un WC et une terrasse aux premier et deuxième étages (premier étage : chambre + living + cuisine) » ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 11 octobre 1973 visant à « renouveler l'enduit de la façade principale (plaquettes ton gris mat) » ;
- 6) Considérant que la situation licite est une maison unifamiliale à l'avant et un bâtiment arrière destiné à l'activité productive ;
- 7) Considérant que la maison unifamiliale est divisée en deux logements, un studio (38.80m<sup>2</sup>) et un duplex de 3 chambres (114.65 m) ;
- 8) Considérant que la superficie de l'immeuble hors sol est de 180 m<sup>2</sup> ;
- 9) Considérant que le studio se situe au rez-de-chaussée, qu'il est situé du côté de la rue, proche du trottoir et du passage couvert, à côté du hall d'entrée, ce qui l'expose par conséquent aux nuisances de la rue et des entrées et sorties des autres habitants de l'immeuble ;
- 10) Considérant que le studio bénéficie d'un espace extérieur suite à la démolition d'une partie de l'annexe ;
- 11) Considérant que le duplex se situe au premier et au deuxième étage mansardé ;
- 12) Considérant que la configuration du duplex ne répond pas au bon aménagement des lieux, en ce que la salle de bain se trouve au niveau de l'étage de jour et la salle de douche se trouve au niveau du palier accédant au deuxième étage, que dès lors il n'y a pas de salle d'eau au niveau de l'étage de nuit et que la présence de la salle de bain au niveau du premier étage se fait au détriment de l'étage de jour qui aurait pu bénéficier de surfaces plus confortables pour l'aménagement de la cuisine, de la salle à manger et du séjour ;
- 13) Considérant que la surface éclairante de la salle à manger et du séjour est insuffisante, que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 14) Considérant que la surface éclairante de chaque chambre du duplex est insuffisante, que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 15) Considérant qu'un nouvel escalier a été mis en œuvre afin d'accéder à l'étage mansardé ;
- 16) Considérant que le grenier est un espace non habitable ;
- 17) Considérant que la répartition des appartements dans l'immeuble ne permet pas aux duplex de profiter d'un espace extérieur et qu'il est regrettable que son utilisation revienne au studio ;
- 18) Considérant que la typologie de l'immeuble possède des proportions adéquates pour une maison unifamiliale ;
- 19) Considérant au vu de tout ce qui précède, que cette demande ne permet pas le respect des normes d'habitabilité, densifie l'immeuble et qu'il y a lieu de préserver la typologie unifamiliale ;
- 20) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves (3) et que l'accès aux compteurs est aisé ;
- 21) Considérant qu'un garage et un espace entrepôt (accessoires à l'activité productive) sont aménagés au rez-de-chaussée ;
- 22) Considérant que l'aménagement d'un garage en intérieur d'îlot n'est pas compatible avec l'entrée des logements et que cela engendre des nuisances en intérieur d'îlot ;
- 23) Considérant que l'activité productive projetée n'est pas connue ; que ce type d'activité est susceptible de nécessiter l'octroi préalable d'un permis d'environnement et qu'aucune demande de ce type n'a été introduite ;
- 24) Considérant que la toiture du bâtiment arrière n'est pas rehaussée ;

- 25) Considérant qu'une partie de la cour est couverte, que cela déroge aux Règlement d'Urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur, que cette zone est destinée au rangement des vélos et des poubelles, que cela engendre des nuisances en intérieur d'îlot (odeur, bruit, ...);
- 26) Considérant que lors d'un autre projet il serait plus opportun d'envisager une dédensification de la cour;
- 27) Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade avant par la modification des châssis et porte en bois par des châssis en pvc et une porte d'entrée en aluminium et par la modification des divisions de châssis;
- 28) Considérant que le projet vise à remplacer la ferronnerie au niveau du soupirail par des briques de verre;
- 29) Considérant que le projet vise à placer un bandeau au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée peint en bleu clair, et peindre des éléments en pierre bleue en bleu clair;
- 30) Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe 1) comporte des données erronées, qu'il y a lieu de les corriger;
- 31) Considérant, au vu de tout ce qui précède, qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques esthétiques d'origine du bâtiment et de préserver l'homogénéité de la façade;

**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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*