SCHAERBEEK
1030
SCHAARBEEK

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

permis d'urbanisme/2020/245=259/031 (15)

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/02/2021

DEMANDEUR :
LIEU : Rue Vanderlinden 31
OBJET : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureaux) et un bâtiment arrière (entreposage), changer l'affectation du premier étage du bâtiment arrière en un logement, agrandir une baie en façade arrière et supprimer une partie de la couverture de la cour reliant les deux bâtiments
SITUATION : AU PRAS : en zone mixte
AUTRE : -
ENQUETE : du 14/01/2021 au 28/01/2021
REACTIONS : 1

La Commission entend :
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 bâtiment arrière possède des fenêtres actuellement occultées qui donnent directement sur le jardin voisin : transformer ce bâtiment en logement et libérer ces fenêtres va inévitablement causer des nuisances visuelles directes ;

1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureaux) et un bâtiment arrière (entreposage) :
   - changer l'affectation du premier étage du bâtiment arrière en un logement (type studio : 89m²) en dérogation à l'article 16 du Titre II du RCU (espaces extérieurs pour les logements en intérieur d'ilot),
   - agrandir une baie en façade arrière,
   - supprimer une partie de la couverture de la cour reliant les deux bâtiments ;
2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juillet 1945 visant à : « construire un immeuble » ;
3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mai 1946 visant à : « effectuer des modifications en façade avant, à rehausser la toiture en façade avant, à créer une lucarne en façade arrière et faire une extension à l'entresol » ;
4) Vu le permis d'urbanisme du 7 septembre 2010 visant à « changer l'affectation des étages de bureaux en un logement, aménager une nouvelle entrée et modifier la division des châssis » ;
5) Vu le refus de permis d'urbanisme du 26 février 2013 visant à : « changer l'affectation d'un dépôt en commerce (magasin de matériaux de construction) et placer une enseigne » ;
6) Vu la situation licite du bâtiment reprenant la répartition suivante :
   - Bâtiment avant :
     - Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
     - Rez-de-chaussée : entreposage ;
     - Etages : bureaux (un logement quand le permis d'urbanisme du 7 septembre 2010 aura été contrôlé) ;
   - Bâtiment arrière rez-de-chaussée et niveau +1: entreposage ;
7) Considérant que la demande ne concerne pas les étages du bâtiment avant ;
8) Considérant que la façade avant reprise dans les plans, annotée comme non concernée par la demande, ne correspond pas au plan du permis d'urbanisme du 7 septembre 2010 et qu'il y a lieu de se conformer à la situation autorisée;
9) Considérant que l'entrepôt est préservé au niveau du rez-de-chaussée et qu'il s'agit d'une situation existante ;
10) Considérant que le logement aménagé en partie arrière au premier étage du bâtiment arrière est accessible via le même accès que celui utilisé pour le dépôt, qu'un sas d'accès est aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière mais que les circulations des deux affectations sont confondues ;

11) Considérant qu'une partie de la cour est remise à l'air libre et est sur une petite superficie perméable, que cet aménagement n'apporte pas un espace d'agrément de qualité pour le logement situé au premier étage conformément à l'article 16 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;
12) Considérant de plus que cet aménagement induit de nouvelles nuisances sonores pour cet intérieur d'ilot puisque le passage carrossable prévu pour l'entrepôt devient un accès à l'air libre;
13) Considérant que malgré que cet aménagement améliore quelque peu la perméabillité du sol de cette parcelle entièrement imperméabilisée, les nuisances qu'il génère sont trop impactantes sur la tranquilité de cet ilot ;
14) Considérant qu'une baie est agrandie sur la façade avant de ce bâtiment arrière afin de créer une vue droite vers l'extérieur sur la même parcelle et d'améliorer l'éclairement des pièces de vie ;
15) Considérant que les baies en contact avec les parcelles voisines sont remontées pour ne pas induire des vues directes sur celles-ci et rendre le logement conforme au niveau du Code Civil en matière de vues ;
16) Considérant cependant que les baies rehaussées doivent être non-ouvrantes et translucides conformément au Code civil;
17) Considérant qu'un châssis ouvrant escamotable est placé au dessus de l'escalier mais qu'il n'est pas prévu de volée d'escalier donnant accès à la toiture ;
18) Considérant que concernant la toiture, il n'est pas précisé si celle-ci est accessible ou non et qu'il y a lieu de la conserver en tant que toiture et de ne pas la rendre accessible comme espace d'agrément, ce qui génèrerait des vues intrusives sur les façades arrière des immeubles de cet ilot ;
19) Considérant cependant que le manque d'espace d'agrément, la mixité des circulations et la conservation de l'entrepôt au rez-de-chaussée ne rendent pas ce projet de logement suffisament qualitatif ;

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*