

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/04/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Gaucheret 187 - 189

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser l'ajout de 2 logements dans le bâtiment avant (4 unités au lieu de 2), la modification du volume et l'affectation du bâtiment arrière en 3 logements (7 unités au total) et la modification esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte

AUTRE(S) :

situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/07/2005 - îlots 59 sud- 61 sud- 62 à 64 et la place Gaucheret

ENQUETE :

du 08/03/2021 au 22/03/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser :
 - l'ajout de 2 logements dans le bâtiment avant (4 unités au lieu de 2),
 - la modification du volume et l'affectation du bâtiment arrière en 3 logements (7 unités au total) en dérogation au RRU titre I, art.13 et au RCU titre I art.39 (imperméabilisation totale), au RRU titre II, art.8 (absence double porte WC), au RCU titre II, art.14 (vue en intérieur d'îlot),
 - la modification esthétique de la façade avant (porte entrée/cochère, châssis PVC) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 septembre 1941 en vue de "transformer la maison" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1947 et prorogé en date du 14 octobre 1948 en vue d' "agrandir l'arrière bâtiment" ;
- 4) Vu le refus du permis d'urbanisme du 16 janvier 2018 visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (atelier de production), régulariser l'ajout de 3 logements dans le bâtiment avant, la modification du volume et l'affectation du bâtiment arrière en 3 logements et la modification esthétique de la façade avant" ;
- 5) Vu la mise en demeure du 12 février 2013 portant sur la modification du nombre de logements dans le bâtiment avant, le changement de destination du bâtiment arrière (plusieurs logements en lieu et place d'une activité productive), la modification de l'aspect architectural de la façade par le renforcement de la porte existante, la construction d'une annexe de +/- 9m² reliant le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière, la démolition de 2 parties du bâtiment arrière et l'entreposage de mobiliers divers dans la zone de cour et jardin ;
- 6) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 7) Considérant que la répartition des fonctions des bâtiments avant et après travaux s'effectue comme suit: avant travaux, 2 logements dans le bâtiment avant et un atelier dans le bâtiment arrière ; après travaux : 4 logements dans le bâtiment avant et 3 logements dans le bâtiment arrière ;
- 8) Considérant donc que l'occupation de la parcelle passe de 2 logement à 7 logements (1 studio, 3 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres) ;
- 9) Considérant que cette nouvelle disposition surdensifie la parcelle et encore plus le quartier alentour, qu'il n'y a pas d'emplacements supplémentaires pour véhicules prévus suite à l'aménagement des nouveaux logements, que ces 5 nouveaux logements généreront donc une occupation en voirie de véhicules motorisés encore plus importante sans offrir d'alternatives ;
- 10) Considérant que l'espace vélos/poussettes aménagé derrière le garage ne peut être considéré comme tel car celui-ci est perturbé en cas de stationnement d'une voiture, ce qui le rend difficile d'accès et d'utilisation ;
- 11) Considérant que les espaces de rangements prévus en sous-sol sont insuffisants et résulte de la division des caves d'origine ;

- 12) Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;
- 13) Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Bâtiment avant

- 14) Considérant que le logement duplex du sous-sol et du rez-de-chaussée en bâtiment avant s'apparente davantage à un appartement 1 chambre qu'à un studio ; que les locaux situés en caves ne bénéficient pas d'un bon éclairage naturel ni d'une hauteur sous plafond suffisante (2,34m au lieu de 2,50m) ; que ces pièces ne sont pas destinées à de l'habitation ; que l'aménagement de ce sous-sol supprime une partie des caves et qu'il y a lieu de rétablir ces locaux accessoires aux logements (buanderie, caves, ...) ;
- 15) Considérant que l'appartement au 1er étage présente de faibles qualités d'habitabilités ; que les sanitaires et la cuisine sont de tailles trop réduites pour un logement 2 chambres ;
- 16) Considérant que les deux logements duplex supérieurs sont eux aussi peu qualitatifs ; qu'ils ne sont aménageables qu'avec le rabaïssement du niveau des combles afin d'y établir les 2 chambres ;
- 17) Considérant au vu de ce qui précède que l'occupation de l'immeuble à front de rue par 4 logements est trop dense et qu'il serait préférable de limiter son occupation à 3 logements afin de favoriser un aménagement plus qualitatif de ceux-ci ;
- 18) Considérant qu'en façade avant, les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en pvc sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme, que le châssis avec allèges ouvrant sur le balcon a été remplacé par un châssis vitré toute hauteur et que cela nuit à l'esthétique de la façade, qu'il y a lieu de placer une allège pleine sur le châssis du balcon ;
- 19) Considérant que la porte d'entrée et la porte cochère semblent avoir été remplacées sans le respect des caractéristiques d'origine, ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ; qu'il y a lieu de les remplacer dans un modèle en bois mouluré correspondant au style néoclassique de la façade ;

Bâtiment arrière

- 20) Considérant que le bâtiment arrière, anciennement utilisé en tant qu'atelier de production, est transformé en 3 logements : un appartement 1 chambre et deux appartement 2 chambres ;
- 21) Considérant que les logements créés en intérieur d'îlot ont des baies qui donnent sur des baies d'autres logements à moins de 10 mètres, en dérogation au RCU, que cette situation génère des vues réciproques entre logements et nuisent à leur habitabilité ;
- 22) Considérant que des modifications ont été apportées au volume de l'entrepôt, notamment en vue de créer des cours extérieures aux logements ; que les toitures plates ont elles aussi été refaites, ce qui rend la parcelle presque entièrement imperméable et déroge aux RRU et RCU ;
- 23) Considérant que la demande concerne des travaux liés à l'intérieur d'îlot et que ceux-ci devraient améliorer en priorité les qualités végétales, esthétiques et paysagères ; qu'il y a lieu au regard des nombreuses toitures plates bitumineuses du projet de les verduriser et de rendre les zones de cour et jardin au maximum perméable ;
- 24) Considérant que les baies de fenêtre du séjour de l'appartement 2 chambres gauche donnent sur le chemin de passage entre le bâtiment avant et arrière et que ces vues nuisent à l'intimité du logement ;
- 25) Considérant que les deux appartements en partie droite sont des logements mono-orientés et bénéficient d'un apport en éclairage naturel plus réduit ;
- 26) Considérant que l'appartement 1 chambre ne possède pas une bonne habitabilité ; que les baies de fenêtre du salon en contrebas donnent aussi sur le chemin de passage ; que le logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif qui soit indépendant des servitudes de passage ;
- 27) Considérant que l'appartement 2 chambres en fond de parcelle ne possède pas une bonne habitabilité, que l'accès au sanitaire donne sur le lieu de vie, en dérogation au RRU ;
- 28) Considérant que les sanitaires de ces logements se situent soit à un étage différent soit à distance des chambres, ce qui ne facilite pas l'utilisation de ceux-ci ;
- 29) Considérant que bien que le bâtiment soit situé en zone mixte, le projet ne vise qu'à créer du logement sans aucune surface dédiée à de l'activité économique ; que ce bâtiment industriel arrière dispose de toutes les qualités nécessaires au développement d'une activité économique compatible avec du logement ;

- 30) Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- 31) Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
- 32) Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- 33) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois ;

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*