

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Victor Hugo 129-131

OBJET :

dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale au rez-de-chaussée (boulangerie) et un logement aux étages, démolir des annexes, construire une annexe sur trois niveaux et une lucarne en façade arrière, rehausser des murs mitoyens, changer l'affectation d'une partie de l'activité productive en logement (parties communes) construire deux terrasses, mettre en conformité l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 26/04/2021 au 10/05/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale au rez-de-chaussée (boulangerie) et un logement aux étages :
 - démolir trois annexes (deux annexes au premier étage et une annexe 3^{ème} étage) ;
 - construire une annexe sur trois niveaux en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - rehausser des murs mitoyens en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
 - changer l'affectation d'une partie de l'activité productive en logement (parties communes) ;
 - construire deux terrasses en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
 - mettre en conformité l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4) en dérogation au RRU et RCU titre II art.10 (éclairage non-conformes de 5 locaux habitables) ;
- 2) Vu le refus de permis d'urbanisme du 1^{er} juillet 2020 visant à construire une annexe sur trois niveaux, rehausser un mur mitoyen et aménager quatre terrasses, mettre en conformité l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4), le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en un commerce (coiffeur) et le placement d'une enseigne, dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale au rez-de-chaussée (boulangerie) et un logement aux étages ;
- 3) Vu la situation régulière de ce bien à savoir : une activité productive avec un commerce accessoire à celle-ci et un logement en triplex ;

GENERALITES

- 4) Considérant que la présente demande ne porte que sur les étages (du +1 aux combles) ;

DEMOLITION

- 5) Considérant que le projet nécessite la démolition de petites annexes en façade arrière ;

VOLUME

- 6) Considérant que la présente demande est similaire à la demande précédente mais que l'annexe au +1 ne s'étend plus sur toute la largeur de la parcelle et que la terrasse de cet étage a été déplacée ;
- 7) Considérant que l'annexe sur trois niveaux ne s'inscrit toujours pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle dépasse en profondeur de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond et qu'elle dépasse également en profondeur le profil mitoyen le plus profond (n°133) ;
- 8) Considérant que la construction de cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen droit et qu'elle déroge aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement d'Urbanisme ;
- 9) Considérant que les terrasses dérogent également au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elles nécessitent la rehausse du mur mitoyen gauche ;
- 10) Considérant que la rehausse tout comme les terrasses ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables ;

- 11) Considérant que la nouvelle toiture plate non accessible est aménagée en toiture verte ;
- 12) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne une des deux cours mitoyennes du voisin de droite et le profil mitoyen droit ;
- 13) Considérant au vu de ce qui précède ces modifications en façade arrière portent atteinte à la parcelle voisine (perte d'ensoleillement, cours encore plus enclavées) et que dès lors les demandes de dérogation ne sont pas justifiées à l'exception de l'annexe au +1 ;

ACTIVITE PRODUCTIVE

- 14) Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait du maintien de l'activité productive ;
- 15) Considérant que la superficie dédiée à cette fonction est légèrement réduite pour permettre l'installation d'un local vélo et passe de 190 à 175m² ;
- 16) Considérant que l'exploitation d'un atelier de boulangerie doit être couverte par un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 23-A) avant sa mise en exploitation et qu'aucune demande de ce type n'a pour l'instant été introduite auprès de l'Administration Communale ;
- 17) Considérant que les modes d'évacuation des fumées de l'atelier de production (fours) n'apparaissent pas sur les plans et que ceux-ci doivent donc se faire en toiture et via les gaines d'évacuation existantes ;
- 18) Considérant que l'activité commerciale implique l'utilisation d'installations frigorifiques (comptoir frigorifiques, chambres froides, ...) mais que ces installations ne sont pas reprises sur les plans ; que les moteurs de ces installations ne sont pas non plus repris sur les plans et qu'à défaut de permis d'urbanisme autorisant ces volumes en extérieur, ceux-ci devront être placés à l'intérieur du bâtiment dans des locaux correctement aérés afin de ne pas engendrer de nuisances acoustiques et/ou esthétiques ;

LOGEMENTS

- 19) Considérant que la présente demande est similaire à la précédente (même nombre de logements) ;
- 20) Considérant que la nouvelle répartition comprend une activité productive, 3 appartements deux chambres et un studio ;
- 21) Considérant que le séjour de l'appartement au 1er étage ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant du fait de la présence de la terrasse au 2ième étage ;
- 22) Considérant qu'il s'agit d'une dérogation importante (4,41 au lieu de 5,5m²) et que la demande de dérogation ne se justifie pas ;
- 23) Considérant que sa petite chambre présente un léger déficit en éclairage naturel (1,52 au lieu de 2,8m²) mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier le châssis qui se situe en façade avant pour y remédier ;
- 24) Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;
- 25) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement mais qu'elle porte fortement atteinte au voisin de gauche (vues intrusives) et que cela n'est pas acceptable ;
- 26) Considérant qu'afin de préserver l'intimité du voisin il serait préférable de placer la porte-fenêtre en façade arrière ;
- 27) Considérant que la petite chambre de l'appartement du 2ième étage présente le même déficit en éclairage naturel que celle du 1er étage ;
- 28) Considérant que la terrasse aménagée pour ce logement n'engendre pas de vues intrusives sur la parcelle voisine du fait de la rehausse mais qu'elle porte atteinte à la parcelle voisine (enclavement, perte d'ensoleillement) ;
- 29) Considérant dès lors que les demandes de dérogation en terme de volumes ne sont pas justifiées ;
- 30) Considérant que la petite chambre de l'appartement du 3ième étage n'est pas conforme en terme d'éclairage naturel mais que la dérogation est minime ;
- 31) Considérant que le séjour de ce logement présente lui aussi un déficit en éclairage naturel (5 au lieu de 5,6m²) et que la demande de dérogation ne se justifie pas ;
- 32) Considérant que l'annexe porte atteinte au voisinage et que dès lors les demandes de dérogation en ce qui la concerne ne sont pas justifiées ;
- 33) Considérant que le studio aménagé dans les combles dispose de trois lucarnes et qu'il répond aux normes d'habitabilité ;
- 34) Considérant qu'il dispose d'un espace non aménagé dans la partie supérieure des combles ;
- 35) Considérant que les plans ne précisent pas à quoi il est destiné mais qu'il ne peut servir que d'espace de rangement ;

36) Considérant enfin l'aménagement d'un logement uniquement dans les combles ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;

37) Considérant en effet que ces logements sont difficiles à vivre en cas de forte chaleur ou de canicule (aucune pièce fraîche) ;

38) Considérant dès lors qu'il serait préférable d'étendre le logement du troisième étage dans les combles ;

PARTIES COMMUNES

39) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;

40) Considérant que chaque unité dispose d'un espace de rangement et de stockage ;

41) Considérant qu'un local vélo/poussette est prévu au rez-de-chaussée et qu'il est conforme aux règlements en vigueur ;

FACADE AVANT

42) Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la demande ;

CONCLUSION

43) Considérant que la répartition projetée est excessive pour cet immeuble de 461m², qu'il y a lieu de réduire les dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de limiter le nombre de logements à maximum 3 dans cet immeuble ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements dans cet immeuble à 3,
- limiter l'annexe au 1er étage et intervertir les deux baies du séjour,
- étendre le logement du 3ème étage dans les combles,
- ne pas rehausser les murs mitoyens,
- supprimer les terrasses,
- placer les moteurs des installations frigorifiques liés à l'activité productive à l'intérieur du bâtiment dans des locaux correctement aérés.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 10 - Éclairage naturel

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*