

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vanderlinden 31**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureaux) et un bâtiment arrière (entreposage), changer l'affectation du bâtiment arrière en un logement, agrandir une baie en façade arrière, supprimer une partie de la couverture de la cour reliant les deux bâtiments, aménager un parking au rez-de-chaussée du bâtiment avant et modifier l'aspect architectural du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 04/05/2021 au 18/05/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

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

- 1) Vu la demande de permis d'urbanisme initiale datée du 16 mars 2020 et ayant pour 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 (type studio : 89m<sup>2</sup>+),
  - agrandir une baie en façade arrière,
  - supprimer une partie de la couverture de la cour reliant les deux bâtiments;
- 2) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 11 février 2021 ;
- 3) Vu la demande introduite en date du 26 février 2021 à l'initiative du demandeur en vue de modifier la demande en cours (article 126/1 du CoBAT) ;
- 4) Vu les documents du nouveau projet introduit le 19 mars 2021 ;
- 5) Considérant que cette demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureaux) et un bâtiment arrière (entreposage) :
  - changer l'affectation du bâtiment arrière en un logement,
  - agrandir une baie en façade arrière,
  - supprimer une partie de la couverture de la cour reliant les deux bâtiments,
  - aménager un parking au rez-de-chaussée du bâtiment avant,
  - et modifier l'aspect architectural du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée ;
- 6) Considérant que la demande ne concerne pas les étages du bâtiment avant ;
- 7) Considérant que la façade avant reprise dans les plans, annotée comme non concernée par la demande, ne correspond pas au plan de permis d'urbanisme du 7 septembre 2010 (la porte d'entrée ne correspond pas au modèle licite) et qu'il y a lieu de se conformer à la situation autorisée ;
- 8) Considérant que le projet prévoit de transformer l'ensemble du bâtiment arrière en une seule unité de logement ;
- 9) 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'éclairage des pièces de vie ;
- 10) Considérant qu'au niveau des aménagements, il est prévu que le rez-de-chaussée soit préservé en espace de stockage pour le logement en partie supérieure ;
- 11) Considérant que le logement de type « studio » (+/- 89m<sup>2</sup>) est conforme au niveau des normes d'habitabilité prescrites par les réglementations urbanistiques en vigueur;
- 12) Considérant que la zone de cour qui est rouverte est dès lors liée au logement, ce qui lui permet d'avoir un espace d'agrément partiellement remis en pleine terre ;
  
- 13) Considérant que cet aménagement améliore les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'ilot ;

- 14) Considérant que l'ancien passage carrossable est quant à lui transformé en emplacement de parking pour le logement, que celui-ci permet d'entreposer au minimum deux véhicules malgré que le placement de véhicules en enfilade ne soit pas une situation idéale ;
- 15) Considérant que la privatisation de l'espace public pour le passage des voitures est déjà en place de par l'ancienne situation licite (entrée pour le passage carrossable donnant accès à l'entrepôt arrière) et que la création de ces emplacements de parking n'aggrave pas la situation ;
- 16) 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 ;
- 17) Considérant que les fenêtres latérales se situant dans le mitoyen sont des fenêtres fixes non ouvrantes selon les plans ;
- 18) Considérant qu'un châssis ouvrant escamotable est placé au-dessus de l'escalier mais qu'il n'est pas prévu de volée d'escaliers donnant accès à la toiture ;
- 19) Considérant que concernant la toiture, il est précisé que celle-ci est inaccessible et qu'il a lieu de ne pas la rendre accessible comme espace d'agrément ce qui générerait des vues intrusives sur les façades arrière des immeubles de cet îlot;
- 20) Vu le permis d'urbanisme du 7 septembre 2010, ayant pour objet : changer l'affectation des étages de bureaux en un logement, aménager une nouvelle entrée et modifier la division des châssis ;
- 21) Vu les conditions liées à ce permis, à savoir : maintenir la porte cochère ;
- 22) Considérant que la porte cochère a été remplacée par une porte sectionnelle en de teinte bleue qui modifie fortement l'aspect architectural de la façade et nuit à son esthétique ;
- 23) Considérant que la porte du garage sera repeinte dans la couleur des châssis, en bleu foncé, afin d'uniformiser la façade avant et d'améliore quelque peu la situation en place ;
- 24) Considérant que bien que la porte d'accès des logements du bâtiment avant ne concerne pas cette demande, celle-ci pourrait s'uniformiser au reste des teintes de cette façade ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- pour la façade avant, intégrer les modifications dans les plans licites (plans du permis d'urbanisme du 7/09/2010).

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*