

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Place de Jamblinne de Meux 32**OBJET :** sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant affecté à du bureau et 1 bâtiment arrière affecté en accessoire au bâtiment avant avec 1 logement à l'étage, réaliser des travaux structurels, modifier l'affectation du bâtiment avant en 3 logements, modifier l'affectation du bâtiment arrière en un logement indépendant, démolir une toiture vitrée reliant les deux bâtiments et la remplacer par une annexe.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 25/08/2021 au 08/09/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant affecté à du bureau et 1 bâtiment arrière affecté en accessoire au bâtiment avant avec 1 logement à l'étage :
 - mettre en conformité la démolition d'un auvent vitré entre les deux bâtiments et son remplacement par une annexe ;
 - mettre en conformité la réalisation de travaux structurels dont une cage d'escalier et une cage ascenseur dans le bâtiment avant ;
 - modifier l'affectation du bâtiment avant affecté en bureau en 3 logements (articles 14, 15, 16 du titre II du RCU et article 10 titre II du RRU) ;
 - modifier l'affectation du bâtiment arrière comprenant au rez-de-chaussée des locaux accessoires aux affectations des bâtiments et 1 logement à l'étage en un logement indépendant sur toute sa superficie ;
 - réaliser de nouveaux travaux structurels par le percements de murs ;

Bâtiment avant

- 2) Considérant que la demande vise à réaliser des modifications structurelles via la mise en conformité de la construction d'une cage d'escalier et d'une cage d'ascenseur;
- 3) Considérant que l'escalier supplémentaire et la cage d'ascenseur ne nuisent pas au fonctionnement ou aux décors intérieurs du bâtiment;
- 4) Considérant que le logement 3 chambres duplex rez-premier étage possède une bonne habitabilité;
- 5) Considérant que le logement 2 chambres au deuxième étage possède une bonne habitabilité;
- 6) Considérant que le logement duplex 2 chambres en toiture possède une habitabilité moyenne, que la chambre sous toiture possède un déficit d'éclairément, que la fenêtre de toiture offre un éclairément naturel inférieur aux 1/12 de la surface de la chambre en dérogation à l'article 10, titre II du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'installer une fenêtre de toiture supplémentaire;
- 7) Considérant que le séjour de ce même logement possède un déficit d'éclairément ; que les fenêtres existantes offrent un éclairément de 2 m² en deçà du douzième de la superficie plancher de la pièce et donc en dérogation à l'article 10, titre II du RRU ;
- 8) Considérant toutefois que la dérogation est minime (0.2 m²) ; qu'il est préférable de ne pas intégrer de nouvelles fenêtres dans la toiture au vu de l'aspect patrimonial de la façade avant et que la dérogation est justifiée ;
- 9) Considérant que chaque logement dispose d'une cave et que l'accès au compteur est aisé depuis les communs;

Bâtiment arrière

- 10) Considérant que le bâtiment arrière est réaffecté à un seul logement indépendant et que des travaux structurels (suppression et percements de certains murs porteurs) y sont réalisés;

- 11) Considérant toutefois que l'habitabilité est médiocre ; que le séjour fait 18,9 m² et est de ce fait en dérogation à l'article 3, titre II du RCU ; que la cuisine de 16 m² certes spacieuse mais difficilement aménageable pour y placer une table à manger ; qu'il s'agit cependant des volumes existants et que les possibilités pour réorganiser ces espaces de manière conforme paraît impossible sans très grands travaux ; qu'au vu des photos intérieures annexées au dossier, la situation en place n'est pas si mauvaise et que la faible dérogation 3 pourrait être accordée;
- 12) Considérant que l'auvent vitré délivré par l'acte d'autorisation du 24/04/1928 est démoli et qu'à la place une annexe en brique s'inscrivant dans les gabarits autorisables du RRU a été reconstruite dans le même volume à une date non précisée ; que la demande vise la mise en conformité de ces travaux;
- 13) Considérant cependant que l'accès à ce logement en intérieur d'ilot se fait via le sas, ce qui ne préjuge pas du bon aménagement des lieux et est en dérogation à l'article 15 du RCU et qu'il y a lieu de ne pas entreposer des vélos dans ce sas;
- 14) Considérant de plus que l'accès vers ce logement se fait en passant devant une fenêtre donnant sur la cuisine du logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant rompant de fait l'intimité des occupants de ce logement ; que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux en dérogation à l'article 16 du RCU ; qu'il y a lieu de trouver une autre solution comme par exemple de rentrer directement dans le bâtiment par la cuisine plutôt que de passer par le jardin en générant une présence gênante pour les habitants du rez-de-chaussée du bâtiment avant;
- 15) Considérant de plus qu'il existe des vues nuisibles entre la fenêtre de la cuisine du bâtiment en intérieur d'ilot et la façade arrière du bâtiment avant ; qu'il y a des baies situées à moins de 10 mètres, mesurées dans un angle de 120° d'ouverture horizontal, d'une baie d'un autre logement en dérogation à l'article 14 du RCU;
- 16) Considérant qu'il en est de même pour l'utilisation du jardin en intérieur d'ilot entre les deux bâtiments ; qu'il y a lieu de clarifier sa propriété et son usage; qu'il est préférable de le diviser entre logements afin d'en clarifier son accès et son usage entre les différents habitants et ce dans le but d'éviter les conflits de voisinage suite à la densification d'occupation de la parcelle que les anciennes affectations ne génèrent pas (bureaux et logement) ou d'affecter le jardin et le bâtiment arrière au logement du rez-de-chaussée ce qui enlève d'une traite tous les problèmes de manque de privacité et de vues nuisantes rencontrés;
- 17) Considérant que la demande vise la mise en conformité de l'esthétique de la façade du bâtiment arrière par la suppression des anciennes portes d'écuries en fenêtres et que ces travaux ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment;
- 18) Considérant que les bâtiments concernés sont susceptibles de contenir de l'amiante et que leur transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont la réalisation d'un inventaire amiante et au besoin l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
- 19) Considérant que les travaux concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager une fenêtre de toiture supplémentaire pour la chambre 2 sous-toiture afin d'atteindre les 1/12 de superficie éclairante naturelle;
- réorganiser l'accès au logement dans le bâtiment arrière afin de minimiser les conflits de promiscuité

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*