

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Vandermeersch, 19**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage, changer l'affectation du bâtiment arrière en logement (en extension du logement du rez-de-chaussée et des locaux accessoires aux logements de la parcelle) et étendre le logement du 3ème étage dans les combles**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : dans le périmètre d'un bien classé : Eglise Saint-Servais (AG 09/10/2003)

ENQUETE : du 02/09/2021 au 16/09/2021**REACTIONS :** -**La Commission entend :**Les demandeurs
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive):
 - régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne),
 - changer l'affectation du bâtiment arrière en logement (en extension du logement du rez-de-chaussée et des locaux accessoires aux logements de la parcelle),
 - étendre le logement du 3^{ème} étage aux combles en dérogation au RRU, Titre II, art. 10 (éclairage naturel) ;
2. Vu le permis de bâtir du 19 septembre 1969, visant à « ajouter des annexes à chaque niveau » ;
3. Vu la mise en demeure du 26 mars 2019 portant sur la couverture totale de la cour et la construction d'une annexe de ± 6.5 m² située au niveau du 1^{er} étage ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 22 octobre 2019 visant à « régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, construire une lucarne en façade arrière, changer l'affectation du bâtiment arrière afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée et aménager un studio dans les combles (5 unités au lieu de 4) » ;
5. Vu l'art 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une ou plusieurs infractions visées à l'Article 300 du CoBAT ;
6. Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux réalisés au rez-de-chaussée, au bâtiment arrière et sa connexion avec le bâtiment avant au 1^{er} étage, au 3^{ème} étage et aux combles, tels que détaillés ci-dessous ;
7. Considérant que la couverture de cour, en infraction, est partiellement libérée pour accueillir un patio en partie droite ;
8. Considérant que l'annexe, en partie gauche, est maintenue et est surélevée d'un étage ; que ce volume est en dérogation (hauteur et profondeur non conformes) mais qu'il permet la connexion entre le bâtiment avant et arrière, en extension du logement existant, et que ce volume ainsi créé ne nuit pas aux parcelles voisines et améliore le logement du rez-de-chaussée ;

9. Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante:
- Bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements de la parcelle,
 - rez-de-chaussée : un logement d'une chambre avec un patio,
 - 1^{er} étage : un logement,
 - 2^{ème} étage : un logement,
 - 3^{ème} étage + combles : un logement duplex de 2 chambres ;
 - Bâtiment arrière :
 - rez-de-chaussée : extension du logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant,
 - 1^{er} étage : locaux accessoires aux logements de la parcelle ;
10. Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisé ;
11. Considérant que le changement d'affectation du bâtiment arrière favorise le logement du rez-de-chaussée et que ce changement crée des espaces communs supplémentaires au 1^{er} étage ;
12. Considérant que l'accès à la salle de douche du rez-de-chaussée n'est pas aisé depuis l'espace de nuit, ce qui n'est pas souhaitable et qu'il serait préférable de revoir l'aménagement des espaces afin que l'organisation de ce logement soit plus cohérente;
13. Considérant que la cour est totalement imperméabilisée et qu'il serait souhaitable pour le confort des occupants de végétaliser cette zone ;
14. Considérant qu'une autre salle de douche est prévue entre les différents espaces de rangement communs au 1^{er} étage ; que cette installation n'est pas cohérente avec son environnement (espaces non-habitable de rangement) et qu'il a lieu d'y remédier ;
15. Considérant que cet espace « commun » ne peut en aucun cas être utilisé en logement supplémentaire ;
16. Considérant que le projet propose d'étendre le logement du 3^{ème} étage aux combles, en formant un logement duplex avec 2 chambres ;
17. Considérant que l'espace « pièce polyvalente » n'est pas conforme en matière de superficie éclairante (2.16 m² au lieu de 5.07 m²) ;
18. Considérant que la salle de douche du 3^{ème} étage est très petite par rapport à la totalité de la surface du logement, que sa superficie est réduite au profit de l'aménagement de la salle polyvalente, que cet aménagement nuit aux qualités d'habitabilité du logement et n'est pas souhaitable ;
19. Considérant que des fenêtres en toiture sont prévues pour augmenter l'éclairage des combles ;
20. Considérant que la chambre principale est localisée dans les combles et représente environ 40% de la totalité de la surface du logement (43,62 m²), ce qui crée un déséquilibre avec le reste des espaces ;
21. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable de revoir l'aménagement des espaces afin que l'organisation de ce logement soit plus cohérente ;
22. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée pour que ses espaces soient cohérents et qualitatifs (organisation, dimensions, respect de normes d'habitabilité, etc.) ;
- supprimer la salle de douche située dans la connexion entre les bâtiments arrière et avant, au 1^{er} étage ;
- revoir l'aménagement du logement duplex des 3^{ème} étage et combles pour que ses espaces soient cohérents et qualitatifs (organisation, dimensions, respect de normes d'habitabilité, etc.) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les 6 mois et de les terminer dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au, RRU Titre I, Art. 4 (profondeur de la construction)
- dérogation au, RRU Titre I, Art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne)

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de urban.brussels - Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de urban.brussels - Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*