

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Edouard Fiers, 6**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ainsi que la construction d'une annexe et effectuer des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 22/04/2022 au 06/05/2022**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les nuisances sonores entre cette maison et celle qui la jouxte sont déjà très importantes de par la mauvaise isolation acoustique et le grand nombre de personnes qui y habitent (4 familles) ;
- trois buses d'évacuation en façade arrière sont également source de bruit permanente et dérangeante toute l'année, produisant un effet de résonance insupportable ; il est préconisé de les placer vers le haut de façon à minimiser la réverbération du son ;
- ajouter un logement supplémentaire ne va pas arranger les nuisances, que du contraire ;
- l'espace du rez-de-chaussée semble trop petit à la création d'un logement supplémentaire et indépendant ;
- il est mentionné dans le dossier un nombre de garages individuels mais aucun garage privatif n'est présent au niveau de la maison ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ainsi que la construction d'une annexe en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et effectuer des travaux structurels;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 11 septembre 1903 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 29 octobre 1969 visant à « ajouter une annexe et à moderniser la façade au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 26 février 2013 suite à la demande visant à « changer l'affectation d'un commerce en logement, modifier l'aspect de la façade avant et construire une annexe » ;
5. Vu la mise en demeure du 1<sup>er</sup> février 2019 pour la création d'une annexe à l'arrière droit en lieu et place de la cour et le changement de destination du commerce du rez-de-chaussée vers un logement ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 25 août 2020, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 18 février 2021, suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ainsi que la construction d'une annexe et effectuer des travaux structurels » ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions urbanistiques visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant que la présente demande revient à une modification de la précédente en ce que la finalité reste la même mais que des améliorations sont proposées ;
9. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que le changement d'affectation de commerce vers logement est conforme ;

10. Considérant que, pareillement aux demandes précédentes, les limites mitoyennes ne sont pas indiquées sur les plans ;
11. Considérant toutefois que l'annexe reste inchangée en profondeur et que, par conséquent, elle déroge toujours à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de 6,20 m le mitoyen le plus profond et de 7,50 m le mitoyen le moins profond ;
12. Considérant toutefois que, dans la situation de droit, l'annexe existe en partie gauche sur la même profondeur et que le projet revient à étendre cette annexe sur toute la largeur de la parcelle, ce qui n'apporte pas de nuisance supplémentaire particulière ;
13. Considérant que la nouvelle annexe est rehaussée, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU, mais que, à nouveau, il s'agit de prolonger l'annexe existante sur toute la largeur de la parcelle et que le dépassement n'atteint que 78 cm à son niveau le plus haut (acrotère) ;
14. Considérant que ces modifications du volume de l'annexe permettent d'aménager une pièce de vie/cuisine conforme aux règlement d'urbanisme et ouverte sur le jardin ;
15. Considérant que la chambre est placée côté rue et que, de ce fait, elle est en contact direct avec les nuisances que cela peut engendrer ;
16. Considérant toutefois que cela permet de placer le séjour face au jardin et que, dès lors, cet aménagement se justifie ;
17. Considérant qu'un escalier extérieur est dessiné sur le plan du sous-sol, mais qu'il a été précisé en séance de la commission de concertation que celui-ci sera condamné et recouvert au rez-de-jardin ;
18. Considérant que les plans ne donnent pas d'information à ce sujet mais que les photos montrent une construction de type pergola, vraisemblablement sur toute la parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
19. Considérant toutefois qu'il a été précisé en séance de la commission de concertation que la pergola a déjà été supprimée ;
20. Considérant que des caves sont proposées en nombre suffisant, qu'un local vélos et poussettes est proposé et que les compteurs sont accessibles en tout temps par tous les occupants de l'immeuble ;
21. Considérant que le jardin présente une zone de pleine terre de plus de 50 % de sa superficie mais qu'aucun aménagement paysager n'est proposé, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de préciser sur les plans que le jardin est planté et en pleine terre ;
23. Considérant que le châssis et les portes au rez-de-chaussée en façade avant ont été remplacés sans respect des proportions de la situation de droit ;
24. Considérant que le remplacement du châssis au rez-de-chaussée doit se faire en adéquation avec la nouvelle affectation de celui-ci, d'autant plus que la chambre se trouve au plus près du trottoir ;
25. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une allège plus haute pour le châssis du rez-de-chaussée afin de garantir une meilleure protection face aux nuisances de la rue à la chambre ;
26. Considérant que la porte de gauche est constituée d'un panneau blanc qui ne correspond pas à l'architecture de la façade et qu'il y a lieu, dans un souci esthétique, de proposer une porte identique à celle de droite ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- préciser sur les plans que le jardin est planté et en pleine terre ;
- prévoir une allège plus haute pour le châssis du rez-de-chaussée en façade avant ;
- prévoir pour la porte d'entrée gauche une porte identique à la porte de droite en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU - profondeur de la construction
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU - toiture d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*