

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Liedts, 15

**OBJET :**

Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (activité productive industrielle et 3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive industrielle (imprimerie)), mettre en conformité la construction d'une annexe sur deux niveaux côté droit, le réaménagement des logements aux étages, la modification de la façade avant, couvrir la cour au rez-de-chaussée côté gauche, et changer l'affectation de l'activité productive en dépôt

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

Du 02/06/2023 au 16/06/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

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 (activité productive industrielle et 4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive industrielle (imprimerie)) :
  - mettre en conformité :
    - la construction d'une annexe sur deux niveaux côté droit, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur),
    - le réaménagement des logements aux étages, en dérogation aux art. 3 et 8 du Titre II du RRU (superficie minimale et absence double porte W.C. pour le logement du 1<sup>er</sup> étage) et aux art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante pour le logement du 3<sup>ème</sup> étage et combles),
    - la modification de la façade avant (matériaux des châssis, modification de baie et de la porte d'entrée, crépi), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
  - couvrir la cour au rez-de-chaussée côté gauche, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur),
  - changer l'affectation de l'activité productive en dépôt ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu le permis de bâtir du 18 août 1967 visant à " effectuer des transformations à la façade " ;
3. Vu le permis d'environnement du 26 mai 1977 délivré pour 30 ans et visant à exploiter une imprimerie ;

**SITUATION LICITE :**

4. Vu la confirmation du 21 septembre 2021 attestant de l'existence :
  - dans le bâtiment avant :
    - au rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière,
    - aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 logement d'une chambre,
    - dans les combles : locaux accessoires aux logements,
  - dans le bâtiment-arrière : activité productive (imprimerie) ;

**SITUATION PROJETÉE :**

5. Considérant que la demande vise à changer l'affectation de l'activité productive en dépôt ; que cette affectation n'est pas conforme aux prescriptions de la zone mixte du PRAS et que ce type d'affectation n'est autorisé qu'en zone portuaire ;
6. Considérant que suivant l'activité productive projetée, celle-ci pourrait nécessiter l'introduction d'une demande de permis d'environnement ;

**VOLUME :**

7. Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la couverture de la cour séparant les deux bâtiments du côté gauche et la construction d'une annexe sur deux niveaux côté droit ;
8. Considérant que ces interventions dépassent de plus de 3m le voisin moins profond (4,09m), en dérogation aux réglementations d'urbanisme en vigueur ;
9. Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'annexe de droite sur deux niveaux densifie encore le bâti générant une augmentation de volume en intérieur d'îlot déjà fortement construit ;
10. Considérant que la couverture prévue à gauche entre les deux bâtiments avant et arrière permet de créer un lien direct et couvert entre les deux, ce qui améliore son fonctionnement ;

**HABITABILITÉ :**

11. Considérant que les étages supérieurs accueillent, en situation de droit, des appartements d'une chambre, se présentant sous la forme de 2 pièces en enfilade : espaces de vie en partie avant et de nuit en partie arrière ;
12. Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe illicite en partie arrière gauche modifie cette configuration, créant ainsi 3 pièces en enfilade : salon/cuisine en partie avant, dressing en partie centrale et une chambre en partie arrière ;
13. Considérant que le logement ne dispose pas d'un sas pour séparer le W.C. des pièces habitables et qu'il y a lieu d'y remédier ;
14. Considérant que la demande vise à déplacer la chambre existante d'une surface de 16m<sup>2</sup> dans l'annexe créée ; que cette intervention déroge aux règlements urbanistiques en vigueur, car la superficie effective est de 10,18m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
15. Considérant que ces travaux se font au détriment de l'habitabilité du logement, car ils ne modifient ni le nombre de chambres, ni n'ajoutent une plus-value supplémentaire au logement et qu'il y a lieu de revenir à l'ancienne configuration et de supprimer l'annexe illicite;
16. Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage ne soulève pas de remarque ;
17. Considérant que le logement du 3<sup>ème</sup> étage s'étend dans les combles ; que ceux-ci ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de 2,3m sur la moitié de leur superficie et que dès lors il y a lieu de les indiquer comme un espace de rangement ;

**FAÇADE AVANT :**

18. Considérant qu'au niveau du soubassement, la pierre bleue est peinte et qu'il y a lieu de la remettre en pristin état ;
19. Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la porte d'entrée, la baie de droite ne respectent pas le dessin d'époque, que le revêtement céramique d'origine est recouvert d'un enduit, que certes toutes ces interventions sont conséquentes, néanmoins elles ne dénaturent pas la lecture de la façade, qui date des années 60 et ne présente pas de caractère remarquable ;
20. Considérant qu'aux étages supérieurs, les mosaïques de la façade ont subi l'usure du temps, et qu'il serait judicieux de les nettoyer ;
21. Considérant qu'au niveau des étages supérieurs, les châssis d'origine en aluminium ont été remplacés par des châssis et des seuils de fenêtre en PVC, que cela n'altère pas à l'aspect de la façade ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :**

- maintenir l'activité productive au rez-de-chaussée et dans le bâtiment arrière, corriger les plans en conséquence ;
- supprimer l'annexe de droite sur les 2 niveaux ;
- prévoir au 1<sup>er</sup> étage un sas pour séparer le W.C. des pièces de vie
- indiquer l'espace sous-combles comme espace de rangement
- pour la façade avant, décaper la pierre bleue du soubassement

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur) (couverture de gauche)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur) (couverture de gauche)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (Eléments patrimoniaux de façade)

Abstention(s) :-

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*