

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Anatole France, 124

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (R+3, quatre logements) et un bâtiment arrière (R+1, activité productive), modifier le volume du bâtiment arrière, changer l'affectation d'activité productive en logement (passer de quatre à 5 cinq unités) et réaliser des travaux structurels

SITUATION :

AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-capitale

ENQUETE :

du 15/09/2023 au 29/09/2023

REACTIONS :

2

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 :

- Objections au changement de destination de l'entrepôt en maison unifamiliale :
 - une fenêtre de l'arrière-maison donne directement sur le jardin voisin et présente des différences notables par rapport aux fenêtres d'origine en termes d'emplacement, de matériau et de conception ;
 - la loi impose une distance minimale pour une vue directe, qui n'est pas respectée ici ;
 - une modification de la fenêtre pour la rendre opaque ou son déplacement afin d'éviter une vue directe est souhaitée ;
 - une représentation visuelle de l'aménagement des fenêtres et de l'isolation extérieure est demandée ;
 - les lucarnes sont surélevées et situées près du bord du toit, ce qui pourrait entraîner des problèmes potentiels d'infiltration d'eau ;
 - des inquiétudes sont exprimées au sujet d'une partie perméable de la cour, avec la crainte d'une augmentation de l'humidité du mur de jardin ; L'application d'un film résistant à l'humidité est également proposée ;
 - Hauteur des lanterneaux dans les plans soumis :
 - des préoccupations sont soulevées quant à la hauteur des lanterneaux dans les plans soumis ;
 - il est recommandé de prendre en compte la hauteur des lanterneaux de manière à prévenir d'éventuels désagréments pour les voisins, ce qui pourrait également présenter des avantages en termes de luminosité et d'efficacité énergétique ;
 - il est également souhaité qu'il soit clairement spécifié que la toiture plate ne sera pas transformée en terrasse ;
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (R+3, quatre logements) et un bâtiment arrière (R+1, activité productive) :
- modifier le volume du bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 4 et l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (démolition d'1/4 du volume arrière et construction d'une annexe à l'avant coté gauche),
 - changer l'affectation d'activité productive en logement (passer de quatre à cinq unités), en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot), à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie - espace privatif destiné au rangement) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants),
 - réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation d'acte de bâtir du 1^{er} octobre 1929 visant à « surélever l'atelier » ;
3. Vu l'acte d'autorisation d'acte de bâtir du 24 septembre 1937 visant à « ajouter 1 étage à l'immeuble » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 19 juin 1959 visant à « démolir la couverture de cour et transformer l'intérieur du rez-de-chaussée » ;
5. Vu la confirmation du 3 septembre 2021 attestant de la situation régulière du bien, à savoir :
 - bâtiment avant :
 - au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : un logement
 - aux étages 1 à 3 : un logement par étage,
 - dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment
 - bâtiment arrière : activité productive ;
6. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale ;
7. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26 juillet 2023 ;

SITUATION PROJETEE :

8. Considérant que le projet vise à changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive (atelier) en un logement de 2 chambres d'une superficie de +/- 116 m² ;
9. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et que, dès lors, l'ajout d'un logement est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
10. Considérant donc que le nombre total de logements sur la parcelle passe de quatre à cinq unités ;

VOLUME :

11. Considérant que le projet vise à démolir une partie du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage du bâtiment arrière (côté droit en fond de parcelle) afin de créer un vide pour éclairer les espaces situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
12. Considérant qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée en partie avant de ce même bâtiment (côté gauche) ; que le volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les mitoyens les plus profonds ;
13. Considérant qu'un balcon en arc de cercle est créé au 1^{er} étage côté droit ; que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse les profils mitoyens ;

HABITABILITE :

14. Considérant que la distance entre les deux bâtiments de la parcelle en situation de droit est de 5,35 m ;
15. Considérant que le nouveau logement en intérieur d'îlot déroge à l'art. 14 du Titre II du RCU en ce qu'il ne permet pas d'obtenir les 10 m de distance prescrits ; que cela crée des vues intrusives pour les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage du bâtiment avant et que, dès lors, la dérogation n'est pas autorisable ;
16. Considérant que des ouvertures ont été créées au niveau du 1^{er} étage sur les murs mitoyens, ce qui contrevient au Code Civil ;

ESPACES COMMUNS :

17. Considérant que le logement ne dispose pas d'espace de rangement ou de cave et que cela déroge à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU ;
18. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des habitant.e.s ;
19. Considérant qu'il est prévu de placer un local pour quatre vélos au rez-de-chaussée dans la zone de cour ; que cet espace semble toutefois étroit et en sous-dimensionné au vu du nombre de logements, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

20. Considérant que le projet vise à perméabiliser une partie de la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
21. Considérant que le vide créé en fond de parcelle côté droit est aménagé en patio (zone perméable) au rez-de-chaussée ;
22. Considérant que l'ensemble des toitures plates sont végétalisées et que cela permet une meilleure gestion des eaux pluviales ;

ENVIRONNEMENT :

23. Considérant qu'il est prévu de placer une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5 m³ au sous-sol de la cour intermédiaire ;

24. Considérant que le bien se situe dans une zone d'inondation à aléa de risques faibles ; que, les problèmes d'inondations allant croissant en Région de Bruxelles-Capitales, il est recommandé de planifier une bonne gestion intégrée des eaux de pluies sur la parcelle ;

FACADE AVANT :

25. Considérant que, au vu des photos fournies, les châssis, la porte d'entrée et la corniche du bâtiment avant sont en PVC ; que ces modifications ne sont pas licites et qu'il y a lieu de régulariser l'ensemble de la façade dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

CONCLUSION :

26. Considérant que la demande ne peut être rencontrée favorablement en ce qu'elle crée des nuisances en matière de vues pour les logements existants tout en densifiant l'occupation de la parcelle ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*