

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Plasky 65

OBJET :

Demande modifiée : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et deux logements), construire des annexes aux 1er et 2eme étages, changer l'affectation du commerce en logement, aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3), construire un balcon suspendu au 3eme étage, modifier le relief du terrain et la façade arrière, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant et mettre en conformité la terrasse au 1er étage et l'escalier extérieur

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 02/11/2020 au 16/11/2020

REACTIONS :

1

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- La restauration de cette maison est une très bonne chose ;
- Les balcons suspendus des 2^{ème} et 3^{ème} étages donnent directement sur la terrasse du jardin voisin, alors que celui du 2^{ème} étage permet une vue directe dans la chambre voisine ; ils devraient rester conformes à la législation ;
- Si le grand arbre dans le jardin devait être abattu, il est primordial de prévoir la replantation d'un autre, afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage ;

1) Considérant que le projet vise à :

- construire une annexe au 2^{ème} étage ;
- construire une annexe au 3^{ème} étage en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme titre I art.6 (hors gabarit) ;
- affecter le commerce en logement ;
- aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 1) en dérogation au RRU titre II art.3 (un séjour non-conforme) ;
- construire un balcon suspendu au 3eme étage ;
- modifier le relief du terrain le long de la façade arrière ;
- modifier la façade arrière (modification de baies) ;
- régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
 - les modifications apportées à la façade avant ;
- mettre en conformité :
 - la terrasse au 1er étage ;
 - l'escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;

2) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;

3) Vu la demande initiale le 5 avril 2019 visant à "dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et deux logements), construire des annexes et une lucarne en façade arrière, changer l'affectation du commerce en logement, aménager deux logements supplémentaires (passer de 2 à 4), ajouter deux balcons, aménager une terrasse sur un toit plat, modifier le relief du terrain et la façade arrière, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-

chaussée et les modifications apportées à la façade avant, mettre en conformité la terrasse au 1er étage et l'escalier extérieur" ;

- 4) Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 5 mars 2020 aux conditions suivantes :
 - supprimer les balcons en façade arrière,
 - ne pas construire d'annexe au 3ème étage,
 - maintenir la toiture existante, supprimer le 4ème logement et étendre l'appartement du 3ème étage dans les combles,
 - proposer une façade harmonieuse où les ferronneries d'origine sont maintenues, tous les châssis sont dessinés, ils sont en bois ton blanc, ils respectent la forme des baies et s'inspirent de la division d'origine, proposer des lucarnes et une corniche qui respecte la typologie de l'immeuble,
 - préserver l'ouverture des trous de boulin sur la façade avant,
 - commencer les travaux au plus tard dans l'année et les terminer dans les 2 ans de la date de la délivrance du permis d'urbanisme.
- 5) Vu les plans modificatifs introduits le 8 mai 2020 qui ne respectent pas la condition : ne pas construire d'annexe au 3ème étage,
- 6) Vu le nouvel objet de demande suite au projet modifié : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et deux logements), construire des annexes aux 1er et 2eme étages, changer l'affectation du commerce en logement, aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3), construire un balcon suspendu au 3eme étage, modifier le relief du terrain et la façade arrière, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant, mettre en conformité la terrasse au 1er étage et l'escalier extérieur ;
- 7) Considérant que les éléments de décors du premier étage (moulures aux murs et aux plafond, portes, ...) présentent un intérêt architectural et qu'il y a lieu de les maintenir ;
- 8) Considérant de plus que les espaces originels aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ne reprennent plus la typologie des 3 pièces en enfilade (cloisonnement des wc – salle de bains) et qu'il y a lieu de revoir ces aménagements ;
- 9) Considérant que la construction de l'annexe au 3ème étage entraine toujours une importante rehausse de mur mitoyen et que cette rehausse est en en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme titre I art.6 (hors gabarit) ;
- 10) Considérant que l'annexe crée une 4eme pièce en enfilade, ce qui diminue l'éclairage du salon (3eme pièce en enfilade);
- 11) Considérant de plus que cette annexe diminue fortement la taille de la terrasse existante du 3eme étage, ce qui réduit la jouissance d'un espace extérieur de taille suffisante et qu'elle entraine la construction d'un balcon suspendu ;
- 12) Considérant que la construction du balcon suspendu au 3^{ème} étage se fait dans les gabarits autorisables ;
- 13) Considérant au vu de ce qui précède, il y a lieu de se conformer à la condition déjà émise lors de la précédente commission de concertation à savoir "ne pas construire l'annexe du 3eme étage" ;
- 14) Considérant que la division des châssis au rez-de-chaussée doit elle aussi s'accorder à la façade existante ;
- 15) Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux au plus tard dans l'année et les terminer dans les 2 ans de la date de la délivrance du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir les aménagements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages afin de respecter la typologie des 3 pièces en enfilade et de maintenir les éléments de décors du premier étage (moulures aux murs et aux plafond, portes, ...);
- ne pas construire d'annexe au 3ième étage;
- proposer une division des châssis au rez-de-chaussée qui s'accorde au reste de la façade ;
- commencer les travaux au plus tard dans l'année et les terminer dans les 2 ans de la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*