

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/12/2021**DEMANDEUSES :**

<u>LIEU :</u>	Avenue Général Eisenhower, 64
<u>OBJET :</u>	dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser les travaux de démolition, la construction d'annexes, la création d'une cour basse dans la zone de recul, la rehausse de l'immeuble et d'un mur mitoyen, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 3 à 4) et des terrasses sur les toitures plates, la réalisation de travaux structurels et les modifications apportées aux façades
<u>SITUATION :</u>	AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) :	-
<u>ENQUETE :</u>	du 11/11/2021 au 25/11/2021
<u>REACTIONS :</u>	3

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

au niveau des riverains

- il est tout d'abord regrettable que certaines individualités s'octroient des droits, au mépris des lois et des riverains pour réaliser toutes sortes de travaux sans aucune autorisation ;
- il est supposé que le revenu cadastral n'a pas été adapté suite aux modifications effectuées pour lesquelles les demandeurs espèrent une régularisation ;
- il ne s'agit pas d'un cas isolé, d'autres régularisations pour ajout de logements supplémentaires et terrasses sont en cours dans le quartier ;
- cette situation a un impact sur le confort de vie, sur le bien-être des riverains du quartier et sur la valeur marchande des biens immobiliers du quartier ;
- régulariser ces travaux serait considéré comme une discrimination inacceptable par rapport à ceux qui respectent les normes de construction ;

au niveau du quartier

- la densité d'habitants va augmenter de manière exponentielle ;
- le caractère calme, familial et résidentiel est à préserver ;
- la poursuite de la division des maisons de ville affecte la qualité de vie de chaque riverain de manière négative ;
- des craintes sur une détérioration de la qualité et du standing de l'avenue Général Eisenhower sont émises ;

au niveau du stationnement

- un logement supplémentaire va encore engendrer des problèmes de stationnement dans un quartier déjà saturé ;

au niveau de la construction et de la rehausse des annexes en façade arrière

- la construction et la rehausse des annexes en façade arrière et leurs profondeurs ne respectent pas les distances avec les immeubles voisins ;
- la construction d'annexes rompt l'harmonie de l'intérieur de l'îlot, le rehaussement des murs prive en outre les voisins directs d'une précieuse lumière en hiver et du soleil en été sans parler d'un vis-à-vis direct sur un mur ;

au niveau des terrasses sur les toitures plates ;

- l'aménagement de terrasses sur les toitures plates impacte l'intérieur de l'ilot et crée de nombreuses nuisances au voisinage telles que :
 - vues directes et plongeantes qui entravent l'intimité ;
 - bruits en été avec l'utilisation des terrasses ;
 - olfactives suite aux barbecues réguliers qui obligent les voisins à fermer leurs fenêtres ;
 - déchets jetés des terrasses ;
 - contrairement à la situation projetée, il n'y a pas de présence d'un bac à plante sur la terrasse supérieure ; par ailleurs il ne s'agit pas d'une solution tangible à long terme, pour respecter la zone de recul car elle facilement réversible ;

au niveau de l'esthétique

- le placement de châssis en pvc en façade avant est nuisible pour une avenue qui essaie de conserver tant bien que mal son prestige ;
- la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant n'est pas heureuse ;
- la cour anglaise est aussi une exception au niveau esthétique dans la rue ;

au niveau du bien sis avenue Général Eisenhower 64

- des doutes sont émis sur la répartition du nombre de logements et sur l'affectation telle que prévue sur les plans de la situation projetée, car il semble qu'au moins 5 familles résident en permanence dans la maison ;
- l'immeuble a été divisé en de nombreux appartements, rénovés de manière irrespectueuse du style architectural des autres maisons de la rue, provoquant notamment de nombreux va-et-vient et toutes les nuisances liées ;
- les règles de propreté ne sont pas respectées ; des poubelles ou des encombrants sont fréquemment retrouvés devant la porte du 64 Général Eisenhower ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser :
 - les travaux de démolition (murs porteurs, parties d'annexes),
 - la construction d'annexes, en dérogation au art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - la création d'une cour basse dans la zone de recul et son imperméabilisation, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du Titre I du RCU (zone de recul non-conforme),
 - la rehausse de l'immeuble d'environ 2 mètres, dans le but d'avoir un étage supplémentaire,
 - la rehausse d'une mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 3 à 4), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (5 locaux habitables non-conformes), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélo non-conforme),
 - l'aménagement de terrasses sur les toitures plates, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (terrasses non-conformes),
 - la réalisation de travaux structurels (mise à niveau de tous les étages, démolition de murs porteurs et nouvelle trémie pour un escalier interne),
 - les modifications apportées aux façades ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 27 février 1923 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 13 décembre 1927 visant à « transformer la façade » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 10 septembre 1931 visant à « faire des transformations intérieures et construire des annexes » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 9 novembre 1931 visant à « construire un WC et des annexes » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 26 juillet 2010, déclaré périmé par procès-verbal du 5 juin 2013 suite au non-respect des dispositions du premier et portant sur les infractions suivantes :
 - la création d'une cour anglaise en zone de recul, la construction d'annexes,
 - l'aménagement de terrasses sur des toits plats,
 - la réalisation de travaux structurels, le rehaussement de l'immeuble,
 - la modification du nombre de logements : 4 logements autonomes en lieu et place de 3, dont un duplex dans les combles,

- le rehaussement du mitoyen arrière droit aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
7. Vu le refus du 7 mars 2017 sur la demande de permis d'urbanisme visant à « dans un immeuble de 3 logements, ajouter un quatrième logement, rehausser l'immeuble, construire des annexes à l'arrière, créer une cour basse dans la zone de recul, aménager des terrasses sur les toitures plates à l'arrière, effectuer des travaux structurels (régularisation) » ;
 8. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 20 avril 2018, classée sans suite ;
 9. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir que l'immeuble comprend 3 logements ;
 10. Vu l'art. 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'art.300 du CoBAT ;

GENERALITES :

11. Considérant que la présente demande est fort similaire à la précédente, qui avait abouti à un refus de permis d'urbanisme en 2017 ;
12. Considérant que les modifications apportées sont les suivantes :
 - la suppression du bureau au sous-sol,
 - la suppression du dressing au rez-de-chaussée, et donc une chambre plus confortable,
 - la réduction de la terrasse au 3^{ème} étage ,
 - la révision de l'aménagement de la zone de cours et jardins,

VOLUME ET TERRASSES :

13. Considérant que la présente demande n'apporte aucune amélioration ce qui concerne les annexes ;
14. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée déroge toujours au gabarit prescrit par le Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond et les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
15. Considérant que ce dépassement nuit aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU n'est pas justifiée ;
16. Considérant que les annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages dérogent à la profondeur maximale autorisée par le RRU dès lors qu'elles dépassent la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond situé à droite (n° 66) ;
17. Considérant que les terrasses aménagées sur les toitures plates aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages impliquent des rehausses des murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'art. 9 du Titre I du RCU ;
18. Considérant que ces dépassements de gabarit, tant en ce qui concerne les annexes que les terrasses, nuisent à l'ensoleillement des parcelles voisines, engendrent des vues intrusives et enclavent les immeubles voisins ;
19. Considérant qu'une amélioration a été apportées à la terrasse du 3^{ème} étage, un retrait étant prévu par rapport à l'immeuble mitoyen gauche ;
20. Considérant que l'impact de ces dépassements de gabarit est d'autant plus important qu'il s'agit d'un immeuble situé proche de l'angle de l'îlot et que, pour ces raisons, les dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'art. 9 du Titre I du RCU ne peuvent accordées ;
21. Considérant que seule la rehausse de 2 m de l'immeuble s'inscrit dans le gabarit maximum autorisé par le RRU ;

LES LOGEMENTS :

22. Considérant que la nouvelle répartition comprend deux appartements 2 chambres et deux appartements 1 chambre, dont un duplex ;
23. Considérant que seul l'aménagement du rez-de-chaussée a été revu ; qu'il s'agit désormais d'un appartement 1 chambre, en lieu et place d'un 2 chambres ;
24. Considérant que l'appartement au rez-de-chaussée répond aux normes d'habitabilité mais qu'une partie de ce logement se trouve dans un volume hors gabarit constructible ;
25. Considérant que le séjour et une chambre du logement du 1^{er} étage présentent un léger déficit en éclairement, mais qu'il ne nuira pas à leur habitabilité ;
26. Considérant que, tout comme le logement du rez-de-chaussée, une partie du logement se trouve dans un volume non-conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
27. Considérant que le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage présente de gros déficit en éclairement ; que celui-ci nuit à ses qualités d'habitabilité et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
28. Considérant que la chambre principale de ce logement présente quant à elle un léger déficit en éclairement ne nuisant pas à son confort ;
29. Considérant que l'appartement du 3^{ème} étage s'étend dans la partie supérieure des combles (duplex) ;

30. Considérant que la chambre présente un infime déficit en éclairage naturel mais que cela ne nuira pas à ses qualités d'habitabilité ;

31. Considérant que, pour une plus grande variété de logements, il y a lieu de limiter le nombre d'unités dans cet immeuble à trois ;

PARTIES COMMUNES :

32. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves privatives ;

33. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

34. Considérant que le projet prévoit un local vélos mais que celui-ci n'est pas aisé d'accès, et ce du fait qu'il se situe au sous-sol ;

35. Considérant dès lors que le local vélos déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

ZONE DE REcul :

36. Considérant que l'imperméabilisation de la zone de recul n'est pas conforme à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du titre I du RCU ;

37. Considérant que, conformément à ces articles, la zone de recul doit être aménagée en jardinet et ne peut comporter comme constructions que celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ; que de ce fait, les demandes de dérogation susmentionnée ne sont pas justifiées ;

38. Considérant que le projet prévoit la création d'une cour basse ; que cela permet d'éclairer la pièce avant du sous-sol mais que cela n'est pas indispensable au vu de l'utilisation de la pièce ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

39. Considérant qu'une partie de la cour existante est aménagée en jardin ;

40. Considérant que cela améliore la perméabilité de la zone de cours et jardins ;

41. Considérant que l'aménagement de celle-ci est conforme aux règlements en vigueur ;

FACADE ARRIERE :

42. Considérant que la façade arrière est modifiée du fait de l'ajout des annexes et des terrasses ;

FACADE AVANT :

43. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés et qu'ils sont désormais en PVC ton blanc ;

44. Considérant que la division et le choix du matériau nuisent à l'esthétique de la façade ;

45. Considérant dès lors que les châssis devraient respecter la forme des baies et être en bois ;

46. Considérant que la descente d'eau pluviale rajoutée en façade avant nuit également à l'esthétique de celle-ci ;

47. Considérant que la corniche placée en haut du brisis en façade avant dénature l'aspect de la toiture et nuit à l'esthétique de la façade ;

48. Considérant que la porte d'entrée et les garde-corps d'origine en fer forgé sont maintenus ;

ZONE DE REcul :

49. Considérant que les plans sont lacunaires quant à l'aménagement de la zone de recul ;

CONCLUSIONS :

50. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ampleur et l'impact des dérogations au RRU et au RCU sont trop importants et que, dès lors, la demande dans son ensemble ne peut être acceptée ;

51. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 12 mois après la notification de la décision et les achever dans les 24 mois après la notification de la décision.

AVIS DEFAVORABLE unanime

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 BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*