

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Beughem, 19-21

OBJET :

[demande modifiée] sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité le rehaussement de la toiture arrière du bâtiment avant, rehausser le bâtiment arrière gauche, démolir le bâtiment central et revoir l'aménagement de la partie centrale (jardin et 3 emplacements de parking), aménager une terrasse au 2ème étage avant, supprimer le logement du rez-de-chaussée, étendre le logement du 3ème étage dans les combles et modifier la façade à rue

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

ENQUETE :

du 11/02/2022 au 25/02/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu la demande initiale du 16 mars 2020 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité le rehaussement de la toiture arrière et les modifications esthétiques en façade avant, étendre l'activité productive, construire un volume couvrant l'entièreté de la cour (parking et zone de chargement couverts), aménager 2 terrasses, revoir la répartition des logements et modifier la façade à rue » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 11 février 2021 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir qu'il y avait trop de dérogations en matière de volume ; que le projet couvrirait l'entièreté de la parcelle, ce qui constituait une imperméabilisation trop importante de celle-ci ; que le charroi serait augmenté avec l'agrandissement de la porte cochère ; que les logements étaient peu qualitatifs et que les châssis PVC en façade à rue ne respectaient pas le cintrage des baies ;
4. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2, introduite en date du 1^{er} décembre 2020 et visant à « exploiter un atelier de menuiserie et de taille de la pierre » (rubriques 18-A et 91-A) ;
5. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 4 mai 2021, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
6. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - mettre en conformité le rehaussement de la toiture arrière du bâtiment avant, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur),
 - rehausser le bâtiment arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - démolir le bâtiment central et revoir l'aménagement de la cour centrale (jardin et 3 emplacements de parking),
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur),
 - supprimer le logement du rez-de-chaussée,
 - étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles (duplex 3 chambres),
 - modifier la façade à rue (création d'une porte de garage), en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RRU (rez-de-chaussée sans ouvertures) ;

7. Considérant que les châssis en façade à rue sont remplacés par des éléments en bois respectant le cintrage des baies, ce qui permet de revenir à la situation originelle ;
8. Considérant que les dimensions de la porte de garage ont été réduites, ce qui permet l'expansion de l'activité tout en limitant l'accès à de plus petits camions, pour cette rue située dans une voie étroite et à sens unique ;
9. Considérant que l'agrandissement de cette porte de garage entraîne la suppression du logement au rez-de-chaussée mais que ce logement présente de très faibles qualités d'habitabilité, notamment du fait qu'il est très étroit et mono-orienté ;
10. Considérant que, les surfaces ainsi perdues sont récupérées par l'aménagement des combles ; que ce niveau est dévolu au logement du 3^{ème} étage afin de former un duplex 3 chambres ;
11. Considérant que le rehaussement de la partie arrière des combles permet de bénéficier d'une hauteur sous plafond plus confortable ; que cette partie est sous-exploitée car il est prévu d'y installer une salle de douche ; que celle-ci constitue la seule pièce d'eau et qu'elle est de dimensions trop réduites pour un logement de 3 chambres (un seul lavabo) ;
12. Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement en disposant les espaces de nuit dans la partie supérieure afin d'avoir une salle d'eau sur le même palier, ce qui permettra de libérer de l'espace au 3^{ème} étage et ainsi agrandir le séjour ;
13. Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage est réduite en profondeur, ce qui limite les vues tout en permettant un accès extérieur au logement 1 chambre du même niveau ;
14. Considérant que, comme dans la demande initiale, le hangar en fond de parcelle, côté gauche, est rehaussé ; que cela fournit une double hauteur à cet atelier de découpe de carrelages ;
15. Considérant que la demande est lacunaire par rapport à ce bâtiment en ce qui concerne sa structure, le traitement de la façade et celui de la toiture ; que la végétalisation de la toiture améliore les qualités végétales et visuelles du projet ;
16. Considérant par contre que cette nouvelle proposition ne prévoit plus la couverture de la partie centrale mais, au contraire, supprime tous les bâtiments centraux, ce qui libère un espace pour de la pleine terre au sein de l'intérieur d'îlot ;
17. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie de 10.000 litres est prévue, ce qui garantit un usage rationnel de l'eau de pluie sur le site ;
18. Considérant que les déchets sont stockés dans des containers situés dans la cour, sur l'espace en pleine terre, mais qu'il serait préférable de placer ces containers dans l'atelier et de ne pas stocker de déchets dans l'intérieur d'îlot ;
19. Considérant que 3 emplacements de stationnement sont prévus pour la clientèle en partie droite mais que ceux-ci reposent sur des dalles perméables, favorisant toujours une infiltration de l'eau sur la parcelle ;
20. Considérant que cet aménagement améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot tout en permettant la continuité de l'activité sur le site ;
21. Considérant que, l'activité productive étant susceptible d'induire des nuisances acoustiques dans l'intérieur d'îlot, il convient d'assurer une isolation acoustique efficace de ces locaux.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir le traitement du bâtiment arrière gauche en proposant une végétalisation de sa toiture ;
- améliorer l'habitabilité de la partie sous combles et revoir l'aménagement du duplex avant en conséquence ;
- ne pas prévoir de stockage de déchets dans la zone de cour et jardin en déplaçant les containers à déchets dans l'atelier et non sur la zone de pleine terre en intérieur d'îlot ;
- assurer une isolation acoustique efficace de l'atelier.

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. 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)

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,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*