

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Plasky, 89-91

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce (bar) et 2 logements), régulariser la couverture d'une cour afin de créer une annexe sur un niveau au rez-de-chaussée, mettre en conformité la modification de la façade avant au rez de chaussée et installer d'un conduit d'évacuation en façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 02/01/2023 au 16/01/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce [taverne/petite restauration] et deux logements) :
 - régulariser la couverture d'une cour afin de créer une annexe sur un niveau au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4, 6, et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur, hauteur, maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardins),
 - mettre en conformité la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;
 - installer un conduit d'évacuation en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (hauteur et profondeur) ;

HISTORIQUE :

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 décembre 1911 visant à "construire une maison" ;
4. Vu le permis de bâtir du 2 août 1976 visant à "construire une terrasse couverte sur la voie publique" ;

SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation du 19 octobre 2021 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée et de deux logements aux étages ;
6. Vu la mise en demeure du 15 novembre 2019 portant sur la construction d'une annexe de +/- 5 m² couvrant totalement la cour intérieure un niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
8. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

SITUATION PROJETÉE :

9. Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée du bâtiment; que celle-ci porte sur la construction d'une annexe d'une superficie de +/- 5 m² au niveau du rez-de-chaussée afin d'y créer des toilettes pour la taverne ;
10. Considérant que celle-ci ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle s'implante au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ;

11. Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement imperméabilisées, en plus d'être totalement couverte, ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur ;
12. Considérant que l'annexe est construite en lieu et place de la cour existante, qui est imperméable en situation de droit; que, en ce sens, elle ne porte pas atteinte à la zone de cours et jardins ;
13. Considérant que cette annexe permet d'agrandir la surface de la taverne afin d'aménager des sanitaires pour les clients et de répondre au mieux au fonctionnement du commerce ;
14. Considérant qu'elle est de faibles dimensions et à l'ombre, en plus d'être enclavée entre deux bâtiments ;
15. Considérant dès lors que cette intervention n'a que peu d'impact sur les parcelles voisines ;
16. Considérant que le conduit d'évacuation des fumées de cuissons est conforme à la réglementation urbanistique mais que, afin de ne pas apporter de nuisances olfactives au sein de cet intérieur d'îlot, un dispositif diminuant les odeurs devrait être prévu à la sortie du conduit ;
17. Considérant que, en façade avant, les châssis ainsi que la porte d'accès ont été repeints en couleur bleu marine; qu'ils ne respectent ni les divisions ni le dessin d'origine, en dérogation aux prescriptions applicables ;
18. Considérant toutefois que ceux-ci sont en bois naturel, en accord avec l'époque de construction du bien (1911), et en cohérence avec la composition de la façade ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
19. Considérant que les soupiraux ont été obstrués sur les plans et qu'il y a lieu de rouvrir celui de gauche et de maintenir celui de droite (situation existante) ;
20. Considérant que sur base du répertoire photographique, l'imposte du châssis présente un petit bois vertical n'apparaissant pas sur les plans et qu'il y a lieu de le dessiner ;
21. Considérant que 3 des impostes des châssis (côté avenue Eugène Plasky) sont pourvues d'un verre opalin coloré martelé et qu'il y a lieu de les conserver ;

ENSEIGNES :

22. Considérant que les enseignes devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au titre VI du RRU et au titre IV du RCU ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un dispositif diminuant les odeurs à la sortie du conduit d'évacuation ;
- rouvrir les soupiraux et prévoir des ferronneries (telle que celle existante) ;
- corriger les plans en ce qui concerne les petits bois d'imposte ;
- conserver et dessiner les verres opalin coloré martelé existants dans les impostes ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

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 (hauteur)
- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*