

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Général Eisenhower, 81 - 83

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements), mettre en conformité la couverture de cour, la rehausse de la façade arrière, ajouter un logement dans les combles (passer de 3 à 4 logements) et modifier les menuiseries extérieures (divisions petits bois et vitrines)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment datant d'avant 1932)

ENQUÊTE :

du 24/03/2023 au 07/04/2023

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 3 logements) :

- mettre en conformité :
 - la couverture de cour en dérogation à l'art.4 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (implantation terrain d'angle) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (implantation),
 - la rehausse en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture),
- ajouter un logement dans les combles (passer de 3 à 4 logements) en dérogation avec l'art.3 du Titre II du RRU (norme minimale de superficie : espace privatif de stockage), l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), l'art.17 du Titre II du RRU (local vélos/poussettes), l'art. 3 du Titre II du RCU (norme minimale de superficie : espace privatif de stockage) et l'art.13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes),
- modifier les menuiseries extérieures (divisions petits bois et vitrines) ;

PRÉAMBULE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 18 février 1913 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 8 mai 1984 visant à « installer une petite serre dans la zone de recul » ;
4. Vu la confirmation du 4 décembre 2015 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée et de 3 logements (1 logement par étage) avec combles et sous-sol accessoires ;
5. Vu que cet immeuble de l'architecte Victor Moreau date de 1913 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

GABARITS :

6. Considérant que la couverture de la cour constitue un volume qui dépasse de plus de 3 mètres le gabarit de l'immeuble voisin le moins profond et que la parcelle est ainsi construite sur plus de 9/10ème de la superficie du terrain, ce qui déroge aux règlementations d'application ;
7. Considérant qu'il s'agit d'un terrain d'angle, que la cour est exiguë (8 m²) et peu exploitable pour le commerce et que sa couverture ne porte pas préjudice aux constructions voisines ;
8. Considérant de plus que la superficie perméable reste inchangée par rapport à la situation d'origine ;
9. Considérant que la façade arrière a été rehaussée au niveau des combles, qu'une toiture plate y est réalisée au lieu d'une toiture à versant telle que dans les plans de 1913 ; que cette modification est déjà présente dans les vues aériennes de 1953 et pourrait dater de la construction de l'édifice ;

LOGEMENTS :

10. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un logement sous les combles portant à 4 le nombre de logements au sein de l'immeuble, et à 5 le nombre d'unités (1 commerce et 4 logements au lieu de 1 commerce et 3 logements) ;
11. Considérant que les 3 logements existants sont des logements de +/- 75 m² comportant 2 chambres, que le projet propose un logement d'une chambre de +/- 65 m² ;
12. Considérant que ce logement déroge aux normes d'habitabilité puisque la superficie lumineuse du séjour et de la chambre sont légèrement inférieure à la norme, mais que le logement reste qualitatif et qu'il bénéficie de plusieurs vues droites en façade avant comme arrière ;
13. Considérant cependant que l'immeuble ne dispose pas de local permettant le parcage des vélos et poussettes et que l'entièreté des caves est à la destination du commerce ; que dès lors aucun logement ne dispose d'un espace privatif destiné au rangement au stockage et que cela est contraire à la réglementation en vigueur ;
14. Considérant de tout ce qu'il précède qu'il y a lieu d'améliorer et de fournir des espaces de rangement et de stockage en suffisance en priorité ;
15. Considérant qu'un espace de parking pour les vélos et poussette, aisé d'accès pourrait être aménagé dans le local créé par la couverture de cour et que les caves du sous-sol pourraient être réaménagées et redistribuées afin de profiter à l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

FAÇADE AVANT :

16. Considérant que la demande vise à modifier les vitrines et en simplifier les divisions ; que la division des impostes en situation de fait doit être maintenue, mais que la partie inférieure peut être simplifiée sans que cela ne porte préjudice à l'esthétique de la façade ;
17. Considérant que la porte d'entrée du commerce est modifiée, qu'au vu des photos la porte en place présente des qualités patrimoniales et qu'il y a lieu de la maintenir ;
18. Considérant qu'aux niveaux supérieurs, il y a également lieu de maintenir les divisions (petits bois) des châssis actuels, et de maintenir une harmonie sur l'ensemble de la façade en proposant les mêmes divisions sur la partie de la façade à l'angle avec la rue Josse Impens ;
19. Considérant également, au vu des photos, qu'il semble qu'une partie des châssis soit en PVC, et que cela n'est pas acceptable pour préserver les qualités de ce bien, repris à l'inventaire et situé en ZICHEE ;
20. Considérant qu'une sortie de ventilation est également visible dans la fenêtre de la travée de gauche (non repris sur les plans), au 1^{er} étage et que cela devra être supprimé ;
21. Considérant que l'imposte de la fenêtre de gauche au 2^{ème} étage a été opacifiée et que cela n'est pas acceptable ;
22. Considérant que la forme des lucarnes a été simplifiée par rapport au plan d'archives, mais que cela date de la construction de l'édifice ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- mettre à disposition le local situé à la place de la cour à la destination de l'ensemble des usagers afin d'y prévoir un local pour les vélos et poussettes ;
- prévoir des espaces privés de rangement ou stockage pour chaque logement, en caves ;
- uniformiser l'ensemble des châssis des étages (matériau : bois mouluré peint en blanc et petits bois des impostes tel que dans la situation de fait du côté de l'avenue Général Eisenhower) ;
- maintenir les petits bois au niveau des impostes des vitrines tel que dans la situation de fait, et réaliser la vitrine à l'angle avec la rue J. Impens en accord avec les 2 autres et revoir la division de la partie inférieure côté de l'avenue Général Eisenhower (soit tripartite, soit pas de division) ;
- maintenir en place la porte du commerce.

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 - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RCU (implantation et gabarit des terrains d'angle)

Abbréviations : 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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*