

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Général Eisenhower, 64

OBJET :

Dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser la rehausse de l'immeuble et celle d'un mur mitoyen, la démolition et la reconstruction d'annexes en façade arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage, l'aménagement de la zone de recul et les modifications apportées à la façade avant, revoir l'aménagement des 3 logements

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

RÉACTIONS :

4

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants :

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- il semblerait que les plans urbanistiques ne seraient pas à jour, identiques à ceux de 2021 et que les objections qui ont été exprimées dans le passé restent inchangées ;
- la rehausse du bâtiment impliquant l'ajout d'un logement supplémentaire provoque des réticences aux habitants du quartier, déjà surpeuplé, au risque d'ébranler la quiétude du voisinage ;
- la construction d'annexes en façade arrière et la rehausse des murs mitoyens occasionneraient un manque de lumière pour les maisons situées de part et d'autre du n°64 ;
- l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate impacterait l'intérieur de l'îlot et créerait de nombreuses nuisances au voisinage (vues directes et plongeantes, intrusion de la vie privée, nuisances sonores, fumées de barbecue, déchets et mégots de cigarettes jetés, absence de bacs à fleurs) ;
- il est contesté l'aménagement et l'esthétique de la façade avant, à savoir : la création d'une cour à l'anglaise dans la zone de recul, les châssis en PVC à remplacer par du bois afin de respecter l'aspect architectural des bâtiments avoisinants, l'installation de la gouttière visible en façade avant ;
- la végétalisation du jardin à l'arrière remplacé par des pavés ainsi que l'arbre qui a été coupé susciteraient des mécontentements ;
- il s'avèrerait que les règles de propretés ne seraient pas respectées, il persisterait toujours trop de poubelles et encombrements devant le n°64.

1. Considérant que le projet vise à dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser la rehausse de l'immeuble et celle d'un mur mitoyen, la démolition et la reconstruction d'annexes en façade arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage, l'aménagement de la zone de recul et les modifications apportées à la façade avant, revoir l'aménagement des 3 logements ;
2. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite en date du 18 décembre 2020 ;
3. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 9 décembre 2021 pour le motif suivant : la demande est fort similaire à la demande précédente et celle-ci avait abouti à un refus de permis d'urbanisme en 2017 ;

4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 21/06/2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
5. Vu l'avis conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 mars 2023 portant les références T.2009.1032/5 ;
6. Considérant que la demande modifiée vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - régulariser :
 - la rehausse de l'immeuble,
 - la rehausse d'un mur mitoyen,
 - la démolition/reconstruction d'annexes au rez-de-chaussée en façade arrière,
 - la démolition/reconstruction de l'annexe au 1^{er} étage en façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hors gabarits constructibles),
 - la démolition/reconstruction d'une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible) et en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (toiture non-aménagée en toiture verte),
 - la réalisation de travaux de structurels intérieurs (suppression murs porteurs, suppression des cheminées et percement d'une trémie...),
 - l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausse d'un mur mitoyen et le reste de la toiture n'est pas une toiture verte),
 - l'aménagement de la zone de recul en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du Titre I du (zone de recul non-conforme),
 - les modifications apportées à la façade avant (rehausse en façade avant, modification de la toiture...),
 - revoir l'aménagement des trois logements en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU et du RCU (une chambre non-conforme) et à l'art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (3 locaux habitables non-conforme) ;

PRÉAMBULE :

7. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande initiale du fait de la suppression d'une annexe au rez-de-chaussée et des modifications apportées à l'annexe au 1^{er} étage, de la suppression de la cour anglaise, de deux terrasses et de leurs garde-corps, du nombre de logements demandés (3 au lieu de 4) et de la qualité des logements proposés ;

VOLUMES :

8. Considérant que les annexes en façade arrière ont été démolies et reconstruites afin que le plancher soit au même niveau (corps principal du bâtiment et annexes) ;
9. Considérant que l'annexe (le long du mur mitoyen droit au rez-de-chaussée) qui n'était pas couverte par un permis valable est démolie et que l'annexe restante est bien conforme au Titre I du RRU ;
10. Considérant que l'annexe reconstruite au 1^{er} étage ne déroge plus qu'à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
11. Considérant qu'au vu de la localisation de l'immeuble (proche d'un angle), l'annexe du 1^{er} étage ne devrait pas enclaver davantage l'immeuble mitoyen droit ;
12. Considérant dès lors que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
13. Considérant que l'annexe au 2^{ème} étage ne s'inscrit toujours pas dans les gabarits autorisables ;
14. Considérant que cette annexe, bien que non-conforme au Titre I du RRU, permet de retrouver une façade homogène, un volume compact et que dès lors les demandes de dérogation se justifient ;
15. Considérant que du fait de la suppression des terrasses, les murs mitoyens sont réduits à de simples acrotères ce qui impacte moins le voisinage à l'exception de celui qui jouxte la terrasse du 3^e étage ;
16. Considérant que la terrasse au 3^e étage déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU mais que la dérogation en profondeur est minime (3,10 au lieu de 3 m) ;
17. Considérant que la terrasse améliore le confort du triplex mais qu'il faudrait supprimer la rehausse du mur mitoyen droit ;
18. Considérant que la rehausse du volume principal de l'immeuble d'environ 2 mètres s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet à l'immeuble de disposer d'un étage supplémentaire ;

TRAVAUX STRUCTURELS INTÉRIEURS :

19. Considérant que le projet nécessite la suppression de murs porteurs et de cheminées, le percement de trémie et de baies... ;

LES LOGEMENTS :

20. Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 triplex de cinq chambres, 1 appartement deux chambres et 1 appartement une chambre ;
21. Considérant que l'appartement une chambre au rez-de-chaussée offre de bonne qualité d'habitabilité ;
22. Considérant qu'il y a un conflit de portes au sein du sas (sas permettant d'accéder à la salle de bain et à la chambre) ;
23. Considérant qu'une partie de l'appartement deux chambres se trouve dans un volume non-conforme dont la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
24. Considérant que son séjour présente un infime déficit en éclairage qui ne sera pas perceptible ;
25. Considérant que la chambre parentale présente quant à elle un infime déficit en superficie qui ne nuit pas à son habitabilité ;
26. Considérant par contre que l'éclairage de la grande chambre déroge également à l'art. 10 du Titre II du RRU, que la dérogation est importante (1,92 au lieu de 2,8m²) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
27. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement n'est pas acceptable tel quel et qu'il devra être revu ;
28. Considérant que le triplex s'étend du deuxième étage jusqu'à la partie supérieure des combles ;
29. Considérant que le séjour ne dispose pas d'un éclairage suffisant (2,82 au lieu de 4m²) et qu'il y a lieu d'y remédier en revoyant l'aménagement intérieur de cet étage ;
30. Considérant en effet qu'il n'est pas envisageable de modifier les baies de la façade avant ;
31. Considérant que la chambre parentale ne dispose pas d'un éclairage conforme (1.98 au lieu de 2,8m²), que la dérogation est importante et qu'elle nuit aux qualités d'habitabilité de la chambre ;
32. Considérant enfin, qu'il n'est pas souhaitable d'aménager une chambre dans la partie supérieure des combles (peu confortable en cas de canicule) et qu'il est préférable de maintenir cet espace en tant que local non habitable ;
33. Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement également ;

PARTIES COMMUNES :

34. Considérant que la totalité du sous-sol est destiné aux parties communes de l'immeuble ;
35. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
36. Considérant que l'immeuble dispose d'un local poubelle et d'un local nettoyage au sous-sol ;
37. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves privatives ;

ZONE DE REcul :

38. Considérant que la cour anglaise non-couverte par un permis valable est supprimée ;
39. Considérant cependant que le projet n'apporte pas de véritable amélioration à l'aménagement de la zone de recul ;
40. Considérant en effet que la zone de recul est toujours imperméabilisée et donc déroge à l'art. 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'art. 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;
41. Considérant que la clôture de la zone de recul doit être maintenue ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

42. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements en vigueur ;

FACADE ARRIERE :

43. Considérant que l'isolation de la façade arrière permet d'améliorer les performances énergétiques de cet immeuble de rapport ;
44. Considérant que les baies en façades arrière sont modifiées en fonction du nouveau programme ;

FACADE AVANT :

45. Considérant que la toiture mansardée ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant mais qu'il n'en va pas de même pour la corniche placée en haut du brisis en façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
46. Considérant que les châssis de la façade avant sont remplacés, qu'ils sont en bois ton blanc et respectent la forme des baies ;
47. Considérant que pour certains châssis, la division n'est pas celle d'origine (suppression des croisillons), mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
48. Considérant que la porte d'entrée et les garde-corps d'origine en fer forgé sont maintenus ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- réduire la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage de telle sorte que la profondeur de l'immeuble à cet étage soit identique à celle du 2^{ème} étage et revoir l'aménagement du logement du 1^{er} étage en conséquence ;
- réduire les rehausses de murs mitoyens à des simples acrotères à tous les étages au droit des démolitions des annexes ;
- prévoir un acrotère en lieu et place de la hausse du mur mitoyen droit au niveau de la toiture plate au 3^{ème} étage, et ce au-delà de la profondeur de la terrasse ;
- revoir l'aménagement du triplex afin que tous les locaux habitables disposent d'un éclairage suffisant et maintenir la partie supérieure des combles en tant que local non-habitable ;
- proposer une façade avant où la corniche supérieure s'inspire de celle d'origine ;
- aménager la toiture plate en toiture végétalisée au-delà de la terrasse au 3^{ème} étage ;
- proposer un aménagement de la zone de recul qui soit conforme à l'art. 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'art. 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois après la notification de la décision et les achever dans les 18 mois ;

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)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*