

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Plasky 65

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et deux logements), construire des annexes et une lucarne en façade arrière, changer l'affectation du commerce en logement, aménager deux logements supplémentaires (passer de 2 à 4), ajouter deux balcons, aménager une terrasse sur un toit plat, modifier le relief du terrain et la façade arrière, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant, mettre en conformité la terrasse au 1er étage et l'escalier extérieur

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 05/02/2020 au 19/02/2020

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et deux logements) :
 - construire une annexe au 2^{ème} étage ;
 - construire une annexe au 3^{ème} étage en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme titre I art.6 (hors gabarit) ;
 - construire une lucarne en façade arrière en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme titre I art.6 (hors gabarit) ;
 - affecter le commerce en logement ;
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 2 à 4) en dérogation au RRU titre II art.3 (un séjour non-conforme) ;
 - ajouter deux balcons en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit),
 - aménager une terrasse sur un toit plat en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
 - modifier le relief du terrain le long de la façade arrière ;
 - modifier la façade arrière (modification de baies) ;
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
 - les modifications apportées à la façade avant ;
 - mettre en conformité :
 - la terrasse au 1er étage ;
 - l'escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 16 février 1912 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation délivrée en avril 1984 visant à établir un cercle privé – restaurant ;
- 4) Vu l'avertissement du 12 mai 2016 ;
- 5) Vu l'art. 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art.300 du COBAT ;
- 6) Considérant que la situation régulière du bien comprend un commerce et deux logements ;
- 7) Considérant que la présente demande vise à supprimer les 75m² de commerce de cet immeuble au profit du logement ;

- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 duplex deux chambres de 143m², 2 appartements deux chambres de 94m² et 1 appartement une chambre de 60m² ;
- 9) Considérant que l'aménagement du duplex nécessite la privatisation d'un escalier existant ;
- 10) Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de gabarit et permet l'aménagement des deux chambres de ce duplex ;
- 11) Considérant que le terrain est décaissé le long de la façade arrière de telle sorte que les chambres sont de plain-pied avec l'extérieur ;
- 12) Considérant que la terrasse au premier étage et l'escalier extérieur permettent un accès direct au jardin depuis les pièces de vie ;
- 13) Considérant que l'escalier extérieur déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé et qu'il ne génère aucun problème de vue intrusive ;
- 14) Considérant que le duplex, tel que proposé, offre de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 15) Considérant qu'un appartement est aménagé au deuxième étage ;
- 16) Considérant que l'annexe prévue en lieu et place de la terrasse existante permet d'agrandir ce logement ;
- 17) Considérant que l'appartement ainsi rénové offre de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 18) Considérant néanmoins que le nouveau balcon ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables, qu'il engendre des vues plongeantes sur les parcelles voisines et ce malgré le recul de 1,9m ;
- 19) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu soit de proposer un logement sans balcon ou de maintenir la terrasse existante et de revoir l'aménagement de cet appartement en conséquence ;
- 20) Considérant qu'une annexe est également prévue pour l'appartement du 3ème étage ;
- 21) Considérant que cette annexe déroge à l'art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 22) Considérant que les demandes de dérogations ne se justifient pas ;
- 23) Considérant que son balcon, tout comme celui au 2ème étage déroge au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il porte atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot ;
- 24) Considérant qu'un dernier logement est aménagé dans les combles ;
- 25) Considérant que la lucarne permet à ce logement de disposer d'une vue horizontale sur l'extérieur ;
- 26) Considérant cependant qu'elle déroge à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;
- 27) Considérant qu'il en va de même pour la terrasse et que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
- 28) Considérant que, malgré la très grande lucarne, le séjour présente quant même un déficit de superficie (26,8 au lieu de 28m²) ;
- 29) Considérant, au vu de ce qui précède, que le quatrième logement n'est pas souhaitable ;
- 30) Considérant qu'il serait préférable de faire un second duplex (3e/combles) et ce dans le volume existant ;
- 31) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est maintenu pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
- 32) Considérant que le hall d'entrée sert d'espace de rangement pour les vélos et les poussettes et qu'il est conforme aux règlements d'urbanisme ;
- 33) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif ;
- 34) Considérant que les éléments de décors du premier étage (moulures aux murs et aux plafond, portes, ...) présentent un intérêt architectural et qu'il y a lieu de les maintenir ;
- 35) Considérant que certaines baies en façade arrière ont été revues et ce afin d'améliorer l'éclairage naturel de certaines pièces et de proposer une façade arrière contemporaine ;
- 36) Considérant par ailleurs que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment en prévoyant un enduit sur isolant de courleur anthracite et des nouveaux châssis ;
- 37) Considérant enfin que la présente demande porte aussi sur la façade avant (frontons et châssis) ;
- 38) Considérant que l'élévation de la façade n'est pas très fidèle à la façade d'origine (cfr reportage photographique) et est lacunaire en ce qui concerne les châssis du rez-de-chaussée et les ferronneries ;
- 39) Considérant que tous les châssis sont remplacés et qu'ils sont en bois ton blanc ;
- 40) Considérant que la porte d'entrée en fer forgé et les ferronneries d'origine doivent être maintenues ;
- 41) Considérant que la division des châssis aux 1er et 2ème étages est bien celle d'origine mais qu'ils devront respecter également la forme des baies (erronée en plan) ;

- 42) Considérant que les frontons des lucarnes du 3ème étage et la corniche ont été modifiés sans respect de leur aspect d'origine et que cela nuit à l'esthétique de la façade avant ;
- 43) Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- 44) Considérant que la parcelle est reprise dans une zone de présence et densité haute d'observations du martinet noir de la carte de Bruxelles Environnement, mise à jour le 31/10/2019
- 45) Considérant que la façade d'origine comporte des trous de boulins et qu'il y a lieu de les conserver ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer les balcons en façade arrière,
- ne pas construire d'annexe au 3ième étage,
- maintenir la toiture existante, supprimer le 4^{ème} logement et étendre l'appartement du 3ème étage dans les combles,
- proposer une façade harmonieuse où les ferronneries d'origine sont maintenues, tous les châssis sont dessinés, ils sont en bois ton blanc, ils respectent la forme des baies et s'inspirent de la division d'origine, proposer des lucarnes et une corniche qui respecte la typologie de l'immeuble,
- préserver l'ouverture des trous de boudin sur la façade avant,
- commencer les travaux au plus tard dans l'année et les terminer dans les 2 ans de la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*