

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Eugène Plasky 144**OBJET :** Changer l'affectation des 4<sup>ième</sup>, 5<sup>ième</sup> 6<sup>ième</sup> et la moitié du 7<sup>ième</sup> étages de bureaux en logements dans un immeuble à usage mixte**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 12/02/2021 au 13/03/2021**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

Pour le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- le projet semble inclure des espaces et des surfaces qui n'appartiennent pas au demandeur et pour lesquels aucun accord du véritable propriétaire n'a été obtenu, à savoir :
  - au RDC : l'espace destiné à accueillir un local « vélos-poussettes »,
  - au 7<sup>ème</sup> étage : une cloison vouée à la démolition bien que mitoyenne et une surface censée accueillir un accès direct supplémentaire entre le projet et l'escalier de secours ;
- le passage dit « Jo Dekmine », appartenant à l'immeuble voisin sis aux n° 140A-140B, est une servitude uniquement à l'usage des pompiers et ne peut donc en aucun cas permettre un accès à l'arrière du n° 144. Cela vaut, si un permis est délivré, tant pour l'entrepreneur (travaux) que pour les notaires et acquéreurs potentiels des futurs logements ;

- 1) Considérant que la demande vise à changer l'affectation des 4<sup>ième</sup>, 5<sup>ième</sup> 6<sup>ième</sup> et la moitié du 7<sup>ième</sup> étages de bureaux en logements dans un immeuble à usage mixte (passer de 8 à 22 logements) ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 31 octobre 1963 visant à "construire un immeuble de 8 étages" ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 14 mars 2017 visant à "dans un immeuble mixte (bureaux et logements), changer l'affectation d'une moitié de plateau de bureaux au deuxième étage en un appartement de 3 chambres de 228m<sup>2</sup>" ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 novembre 2017 visant à "dans un immeuble à usage mixte (logement au rez-de-chaussée et bureau aux étages), construire un étage supplémentaire sur la toiture comprenant un logement en duplex sur les 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages et aménager une terrasse en toiture" ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 25 novembre 2014 visant à "modifier l'aspect de la façade avant d'un immeuble de bureau par la réalisation d'un enduit sur isolant et la modification des châssis", et ayant fait l'objet d'une prorogation ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 6 septembre 2016 visant à "dans un immeuble de bureau, changer l'affectation des 3<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages en 5 logements avec création d'une terrasse avec modifications en façade avant et en façade arrière" ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 27 novembre 2018 visant à "dans un bâtiment à usage mixte (bureaux et logements), diviser l'appartement du plateau de droite au 8<sup>ème</sup> étage en 2 logements (plateau de 3 vers 4 logements), (modification du permis d'urbanisme du 6 septembre 2016)" ;

- 8) Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 juin 2020 visant à "dans un immeuble de rapport comprenant des bureaux et des logements, changer l'affectation des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages et de la moitié du 7<sup>ème</sup> étage en logement" (demande incomplète et sans rapport d'incidences) ;
- 9) Vu le permis d'environnement du 23 septembre 2014 pour les 35 emplacements de parking à l'air libre ;
- 10) Vu le permis d'environnement du 9 juin 2015 pour les 20 emplacements de parking couverts au sous-sol ;
- 11) Vu la modification du permis d'environnement du 17/11/2020 relatif au réaménagement du parking à l'air libre (passage de 35 à 34 emplacements et création de stationnement vélo) et des installations de chauffage ;
- 12) Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyaux commerciaux et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- 13) Considérant que la demande de changement d'affectation de 3 plateaux et 1/2 de bureau en logement porte sur +/- 1740m<sup>2</sup> et que la superficie totale de l'immeuble est de +/- 5.270m<sup>2</sup> ; que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone ;
- 14) Considérant que le projet prévoit 14 nouveaux logements pour un total de 22 : 3 appartements une chambre, 17 appartements deux chambres et 2 appartements trois chambres ;
- 15) Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble se présente de la manière suivante :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage/parking),
  - au rez-de-chaussée : 1 logement (conciergerie) et locaux accessoires aux affectations du bâtiment (garage/parking/vélos),
  - au 1<sup>er</sup> étage : bureau (inchangée),
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 3 chambres en partie gauche et bureau en partie droite (inchangée),
  - au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres + un appartement 3 chambres en partie gauche et bureau en partie droite (inchangée),
  - aux 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages : aménager quatre appartements 2 chambres avec terrasses par plateau (+12),
  - au 7<sup>ème</sup> étage : bureau en partie gauche (inchangée) et aménager deux appartement 2 chambres avec terrasses,
  - au 8<sup>ème</sup> étage : deux appartement 1 chambre et deux appartement 2 chambres (inchangée) ;
- 16) Considérant que les nouveaux appartements sont mono-orientés mais que cela est compensé par la présence de larges baies issues de son ancienne affectation ;
- 17) Considérant que les aménagements prévus sont spacieux et fonctionnels ; que chacune des chambres possède sa propre salle d'eau ;
- 18) Considérant que chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur privatif, créé par le biais d'un renforcement en retrait de façade (loggia) et inscrit dans le rythme des travées existantes, ce qui permet de garder la symétrie existante ;
- 19) Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ainsi que d'un emplacement de parking auto (43 places dont 30 à destination des logements) ;
- 20) Considérant qu'il est prévu 24 emplacements vélos (18 extérieurs et 6 couverts) ;
- 21) Considérant que la cour arrière est aussi accessible depuis la parcelle voisine de gauche au n°140, via un passage ouvert non contrôlé ; que dès lors, il y a aussi lieu de prévoir un système de fermeture et de sécurisation de ce local vélos ;
- 22) Considérant que le changement des châssis par des éléments en PVC est acceptable du fait que le remplacement d'une partie d'entre eux avait déjà été autorisé dans ce matériau ; qu'il est dès lors préférable de poursuivre avec celui-ci et ainsi respecter une uniformité sur l'ensemble de la façade à rue ;
- 23) Considérant que le bâtiment est susceptible de contenir de l'amiante et que sa démolition doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;
- 24) Considérant que les travaux projetés requièrent également l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;
- 25) Considérant qu'afin d'assurer la cohérence vis-à-vis des permis relatifs aux installations présentes sur le site, il y a lieu de faire concorder les plans relatifs aux permis d'urbanisme délivrés et ceux relatifs aux permis

d'environnement délivrés ; que le cas échéant des demandes de modification de permis d'environnement doivent être introduites ;

- 26) Considérant qu'à l'échéance des permis d'environnement, soit le 23/09/2029 au plus tard, l'ensemble des installations classées présentes sur le site (parking couvert, parking à l'air libre et installations de chauffage) devront être intégrées au sein d'un seul et même permis d'environnement de classe 1B en vertu du principe d'UTG (unité technique et géographique) ;
- 27) Considérant qu'en séance de la commission de concertation, Monsieur DE LIEDEKERKE, via son conseil juridique, Maître Poncelet, déclare renoncer à son opposition au projet déposée lors de l'enquête publique ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir un système de fermeture/sécurisation pour le local vélos couvert côté cour.

Abstention(s) : Néant

*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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*