

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/04/2022**DEMANDEUSE :**

LIEU :	Square Eugène Plasky, 92-64
OBJET :	dans un immeuble de bureau, modifier partiellement l'affectation de trois étages en trois logements et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	-
REACTIONS :	-

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de bureau, modifier partiellement l'affectation de trois étages en trois logements, en dérogation aux art. 3, 10 et 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
2. Vu le permis de bâtir du 5 mars 1965 visant à « construire un immeuble à appartements de 8 étages » ;
3. Vu le permis de bâtir du 30 avril 1965 visant à « modifier le projet autorisé le 5 mars 1965 (logements vers bureaux) » ;
4. Vu l'avertissement du 21 août 2020 portant sur la construction d'un escalier de secours à l'arrière du bâtiment ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat du 1^{er} étage ;
5. Considérant que la présente demande n'a pas pour objet la régularisation de ces infractions ;
6. Considérant que, entretemps, une demande de permis d'urbanisme « de régularisation simplifiée » a été introduite en application de l'art. 330 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ; que le permis sollicité a été accordé le 1^{er} avril 2022, régularisant deux escaliers de secours ;
7. Considérant que les trois appartements projetés sont des appartements de 3 chambres et se situent respectivement au 2^{ème} étage gauche, au 3^{ème} étage gauche et au 5^{ème} étage droit ;
8. Considérant que les deux appartements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages répondent aux normes d'habitabilité définies par le Titres II du RRU et du RCU ;
9. Considérant toutefois que, bien que l'escalier extérieur ne fasse pas partie de la présente demande, il n'en demeure pas moins qu'il est présent et couvre les 2/3 des fenêtres des chambres 2 ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux et implique une dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU ;
10. Considérant que l'appartement du 5^{ème} étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'il ne dispose pas d'espace privatif de rangement mais que, néanmoins, une buanderie suffisamment grande permet de compenser cette situation ;
11. Considérant que la note explicative insiste sur le fait que le projet vise à créer des logements qualitatifs et de dimensions généreuses propres à accueillir des familles avec enfants ;
12. Considérant toutefois qu'aucun espace extérieur n'est disponible pour les trois nouveaux logements et qu'aucun jardin n'existe sur la parcelle puisqu'elle se situe en angle et qu'elle est construite intégralement ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
13. Considérant qu'aucun local vélos et poussettes n'est proposé, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
14. Considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu et que, dans l'optique de créer des logements familiaux, cela ne préfigure pas non plus d'un bon aménagement des lieux ;
15. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés en ce que les impostes sont à des hauteurs différentes selon les étages mais que, pour autant, cela ne perturbe pas la lecture de la façade ;
16. Considérant, au vu de ce qui précède, que cet immeuble, à l'origine construit dans l'optique d'y aménager des logements et ensuite transformé en immeuble de bureaux, pourrait se prêter à l'aménagement de logements, que

cependant s'agissant de logements à vocation familiale, il y a lieu d'offrir des espaces extérieurs privés, des espaces de stationnement pour voitures ou vélos et que l'existence de l'escalier extérieur entre en conflit avec l'éclairage et les vues des logements qu'il y a lieu de solutionner ;

17. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
18. Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

Un projet pourrait être néanmoins accepté en prévoyant un emplacement de parking par logement, un local vélos, un espace extérieur par logement et une gestion intégrée des eaux pluviales.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*