

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Monplaisir 33 - Rue Joseph Van Camp 42

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (1 bureau et 6 logements), mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse du dernier étage, les aménagements et travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 03/06/2022 au 17/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Pour le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 bureau et 6 logements) :
 - mettre en conformité :
 - l'agrandissement de la terrasse du dernier étage et la rehausse du volume de toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (Hors gabarits) ;
 - les aménagements et travaux structurels intérieurs ;
 - les modifications esthétiques en façade avant ;
 - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 juillet 1948 visant à construire un immeuble de 6 étages ;
 - 3) Vu l'autorisation de bâtir du 18 décembre 1959 visant à construire un immeuble à 3 étages ;
 - 4) Vu l'autorisation de bâtir du 2 août 1960 visant à ajouter un quatrième étage ;
 - 5) Vu le permis d'urbanisme du 30 octobre 1970 (renouvelé le 27 janvier 1981) pour l'exploitation d'un atelier de fabrication et de conditionnement de produits pharmaceutiques ;
 - 6) Vu le permis d'urbanisme du 11 décembre 2018 visant à dans un immeuble destiné à de l'activité productive, réaliser des modifications structurelles, modifier l'esthétique des façades, transformer le rez-de-chaussée en 4 boxes de garages, aménager 6 appartements aux étages, modifier le volume de la toiture et construire 2 annexes et un balcon en façade arrière, à condition de supprimer les nouveaux garages au rez-de-chaussée ;
 - 7) Vu l'avertissement du 22 octobre 2021 pour la cage d'escalier déplacée d'1,20m en vue de satisfaire les exigences des pompiers ; le local vélo qui n'est pas aussi accessible que dessiné sur les plans du permis ; les châssis qui n'ont pas été dessinés conformément à la réalité de terrain ; au niveau des duplex des étages 1-2-3-4, le cloisonnement des salles de bains et des WC ne correspond pas au plan ; au niveau des duplex B (1er et 2ème étage) et E (3ème et 4ème étage) : les terrasses sont encore accessibles et ne sont pas végétalisées ; au niveau du 5ème étage, la hauteur sous plafond de l'annexe n'est pas conforme au plan du permis, la terrasse a été prévue sur l'ensemble de la toiture plate, ne respecte pas les plans du permis, ainsi que le code civil en matière de vues (non-respect du retrait de 1,90m) ;
 - 8) Considérant que la répartition légale comprend un bureau, un local accessoire, et 1 box de garage/parking au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages ;
 - 9) Considérant que les logements A, C et E sont inchangés par rapport à la situation de droit ;
- AMENAGEMENT INTERIEURS**
- 10) Considérant que le sous-sol a été quelque peu modifié et que cela est autorisable du fait que les espaces prévus initialement sont conservés ;
 - 11) Considérant qu'une colonne a dû être conservée pour des raisons structurelles au sein de l'espace vélos réduisant de ce fait le nombre d'emplacements disponibles ;
 - 12) Considérant que la zone de nuit des duplex B et E ont été modifiés et que leur aménagement respecte les normes d'habitabilité en vigueur (escalier inversé, salle de douche déplacée, buanderie ajoutée) ;

- 13) Considérant qu'une terrasse a été ajoutée au niveau du séjour du duplex B et que cela améliore les qualités d'habitabilité du logement ; que pour ce faire, la baie a été reculée vers l'intérieur afin de conserver les dimensions de la terrasse inaccessible initialement prévue ;

VOLUME

- 14) Considérant que le volume en toiture ainsi que le cabanon d'ascenseur ont été réalisés respectivement 7cm et 11cm plus haut que prévu par le précédent permis sans que cela ne porte atteinte aux parcelles voisines ;
- 15) Considérant que la terrasse projetée du dernier étage est plus grande que prévue sans prévoir d'espace verdurisé ; que cela n'est pas autorisable et qu'il y a lieu d'y remédier en limitant la terrasse du dernier étage à l'équivalent de 10 m² tout en conservant un accès minimal pour l'entretien tout autour du volume construit et en verdurisant le restant de la terrasse ;

FACADE AVANT

- 16) Considérant que certaines divisions de châssis ne correspondent pas à celles de la situation de droit :
- du 1er au 3ème étages, les divisions des châssis ont été systématisées ;
 - certains châssis ont été simplifiés dans leur dessin (2 ouvrants côte à côte en un châssis double ouvrants afin notamment de simplifier l'accessibilité via à la façade à rue dans le cadre d'un déménagement ou d'une éventuelle intervention des pompiers) ;
 - 2 des 3 baies du bureau du rez-de-chaussée ont été agrandies et le vitrage initialement translucide a été remplacé par un vitrage transparent ;
 - les baies latérales du R+5 sont composées de 3 travées et non de 4 comme initialement proposées ;
- 17) Considérant que les seuils des châssis sont bien en aluminium thermolaqué mais de même ton que les châssis gris foncé ;
- 18) Considérant que la façade du rez-de-chaussée, initialement réalisée en pierre bleue sclypé ton gris clair et gris foncé a été réalisée en enduit de ton blanc, comme le reste de la façade aux étages, avec une mise en peinture de ton noir pour sa partie inférieure, afin de conférer à l'ensemble la lecture d'un soubassement ;
- 19) Considérant que le bardage prévu au R+5 pour une partie du volume n'a pas été mis en œuvre ; que ce volume a été entièrement enduit ;
- 20) Considérant que ces modifications s'inscrivent esthétiquement dans l'ensemble de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la terrasse du dernier étage à l'équivalent de 10 m² tout en conservant un accès minimal pour l'entretien tout autour du volume construit et verduriser le restant de la terrasse.

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)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante 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,*