

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Plasky, 22

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (bureaux et 1 logement), mettre en conformité le changement d'affectation de bureaux en un logement (passer de 1 à 2), l'aménagement d'une terrasse au 2e étage, la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification de la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 25/08/2022 au 08/09/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (bureaux et 1 logement) ;
 - mettre en conformité :
 - le changement d'affectation de bureaux vers un logement (passer de 1 à 2 logements), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel),
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie, escalier),
 - la modification de la façade arrière (dimension des baies) ;
2. Vu que cet immeuble de l'architecte J. Dosveld date de 1914, et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu autorisation de bâtir du 24 avril 1914 visant à "construire une maison" ;
4. Vu le permis de bâtir du 22 janvier 1985 visant à "établir un salon de réception au rez-de-chaussée" ;
5. Vu le permis de bâtir du 7 août 1990 visant à "construire deux niveaux d'annexes" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 12 avril 1994 visant à "établir des bureaux aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage" ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 4 novembre 2003 visant à "abattre deux arbres (Cyprés) situés dans le jardin de l'immeuble" ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 10 février 2004 visant à "construire une annexe au second entresol, installer des circulations séparées pour le logement et les bureaux, construire au 3^{ème} étage une lucarne accolée au mitoyen gauche" ;

SITUATION LICITE :

9. Vu la confirmation du 10 janvier 2022 attestant de l'existence :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un bureau,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages mansardés : 1 logement duplex,
 - dans les combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

10. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage de bureau en un logement duplex ;

11. Considérant que la nouvelle répartition comprend 2 logements :
- au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un logement duplex 2 chambres,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages mansardés : 1 logement duplex 2 chambres,
 - dans les combles : locaux accessoires au duplex supérieur ;

VOLUME :

12. Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits admissibles ;
13. Considérant que la terrasse de l'immeuble voisin de gauche au n°20 a été aménagée sans permis d'urbanisme et que les deux terrasses génèrent des vues réciproques ;
14. Considérant que ce dernier accorderait par principe une servitude de vue (Cfr note explicative), mais qu'il y a lieu de fournir un acte notarié authentique sans quoi cette terrasse ne pourrait être conforme au Code civil;
15. Considérant que, en l'absence d'un tel acte, la terrasse du 2^{ème} étage ne peut être autorisée ;

HABITABILITÉ :

Rez-de-chaussée et 1er étage

16. Considérant que des travaux relatifs au permis d'urbanisme de 2004 n'ont pas été réalisés conformément à celui-ci ;
17. Considérant que des modifications ont été apportées (emplacement de l'escalier du duplex) afin de créer un 2^{ème} logement duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ainsi qu'une terrasse au 2^{ème} étage du côté gauche ;
18. Considérant que la cage d'escalier a été modifiée, qu'elle préserve les qualités spatiales existantes, tout en permettant d'avoir une circulation interne au duplex, ce qui améliore son habitabilité ;
19. Considérant que le manque d'éclairage naturel de la pièce centrale (salon) est lié à la conception même des trois pièces en enfilade ; qu'il s'agit de la typologie propre aux maisons bruxelloises et qu'elle constitue une donnée préexistante à l'aménagement du logement et qu'il y a lieu d'accorder la dérogation aux normes d'habitabilité ;
20. Considérant que le logement dispose d'espaces de vie en connexion avec l'extérieur (une terrasse et un jardin) ;
21. Considérant qu'au 1^{er} étage, les deux chambres disposent d'une salle de bain séparée, que la chambre en front de rue présente un léger déficit en éclairage naturel (3.24m au lieu de 4.63 m) sans que cela n'affecte son habitabilité ;
22. Considérant que l'espace (WC, lavabo) ne respecte pas les dimensions minimales requises (0.78m au lieu de 0.8m), qu'il empiète sur le palier de la cage d'escalier et que l'aménagement tel que proposé n'est pas très qualitatif ;

Duplex 2^{ème} et 3^{ème} étages :

23. Considérant que le logement duplex est conforme aux normes d'habitabilité ;
24. Considérant que la terrasse créée du côté gauche permet d'offrir un espace extérieur, ce qui améliore le confort du logement ;

Communs :

25. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;
26. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;

FAÇADES :

27. Considérant que la façade avant demeure inchangée ;
28. Considérant que la modification des dimensions de la baie au 1^{er} étage en façade arrière n'altère en rien sa composition architecturale ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- revoir l'aménagement de l'espace (WC, lavabo) au 1^{er} étage et l'intégrer à la salle de bain en front de rue afin d'élargir suffisamment le palier attenant (min. 80 cm) ;
- pour la terrasse au 2^{ème} étage côté gauche, fournir un acte notarié actant une servitude de vue sur la parcelle de gauche au n°20, dans le cas contraire ne pas aménager de terrasse.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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

Valérie PIERRE, *Présidente,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*