

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :**

avenue Eugène Plasky, 212

OBJET :

dans un établissement hôtelier (32 chambres), changer l'affectation de l'hôtel en logement (10 unités), ajouter un 7^{ème} étage à l'immeuble, effectuer des travaux structurels intérieurs, modifier l'aspect esthétique de la façade avant, mettre en conformité l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée et la création d'un bureau au sous-sol

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte et le long d'un espace structurant

AUTRE:

-

ENQUÊTE :

du 31/10/2022 au 14/11/2022

RÉACTIONS :

1

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 24 novembre 2022 ;
2. Considérant que la demande vise à, dans un établissement hôtelier (32 chambres) :
 - changer l'affectation de l'hôtel en 10 logements, en dérogation à l'art. 10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel),
 - ajouter un 7^{ème} étage à l'immeuble,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - modifier l'aspect esthétique de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade et éléments patrimoniaux de façade (pierre naturelle)),
 - mettre en conformité :
 - l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits) ;
 - la création d'un bureau au sous-sol ;
3. Vu l'acte de bâtir du 18 janvier 1957 visant à « construire un bâtiment (hôtel) de 6 étages » ;
4. Vu l'acte de bâtir du 15 mars 1957 visant « à effectuer des modifications intérieures et des modifications esthétiques en façade avant » ;
5. Vu le permis enseigne « Hôtel Plasky » de 1998 ;

PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS) :

6. Considérant que la reconversion de l'établissement hôtelier en logements répond aux prescriptions de la zone de mixité établie par le PRAS ;

DEMOLITION :

7. Considérant que le bâtiment en fond de parcelle ajouté sans permis d'urbanisme est supprimé et que la zone de cours et jardins est rétablie en zone de pleine terre et plantée (+ potager) ; qu'elle est privative au duplex 6 chambres ;

VOLUME :

8. Considérant que l'étage supplémentaire en toiture respecte les gabarits autorisables ;
9. Considérant qu'une annexe a été ajoutée au rez-de-chaussée arrière sans permis d'urbanisme valable ; que celle-ci ne respecte pas les gabarits admissibles prévus par les règlements d'urbanisme en vigueur ;
10. Considérant que cette annexe n'est pas qualitative en termes de volumétrie ; qu'elle empêche l'ouverture du rez-de-chaussée vers l'extérieur ; qu'elle n'est pas nécessaire au bon fonctionnement du rez-de-chaussée et qu'il y a dès lors lieu dès lors de la supprimer ;

TERRASSE :

11. Considérant que les terrasses des 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages sont en dérogation à la réglementation applicable en ce qu'elles dépassent de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 214) et qu'un retrait latéral de 3 m au moins n'est pas respecté ;
12. Considérant cependant que ces terrasses apportent des espaces extérieurs de qualité aux logements ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

TOITURE :

13. Considérant que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture du nouveau volume (niveau +7) ;
14. Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée sur l'entièreté des toitures plates non accessibles (niveaux +6 et +7) ; que l'épaisseur de la couche de substrat doit être précisée et figurer sur les plans et en coupe ;
15. Considérant que les toitures verdurisées et le placement de panneaux solaires ne sont pas incompatibles (niveau +7) ;
16. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
17. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain et améliore la gestion des eaux pluviales ;
18. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes ;

HABITABILITE :

19. Considérant qu'une mixité de type de logements est proposée (quatre studios, trois logements 1 chambre, deux logements 3 chambres (dont un duplex) et un duplex 6 chambres) ;
20. Considérant que le séjour du logement 6 chambres (duplex rez-de-chaussée/1^{er} étage) n'est pas suffisamment grand pour le nombre d'occupants prévu ;
21. Considérant que les pièces du rez-de-chaussée de ce duplex doivent être prévues pour des espaces de vie commune et que la chambre arrière doit être supprimée afin d'agrandir l'espace de séjour et de créer un accès privatif au jardin ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée ;
23. Considérant que les autres logements répondent aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
24. Considérant que plusieurs chambres en façade avant présentent un déficit en éclairage naturel ; que cela est dû au fait que les baies sont réduites et les allèges rehaussées, ce qui déroge à la réglementation, et qu'il y a donc lieu de revoir la façade en conséquence ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES :

25. Considérant qu'une pompe à chaleur est prévue pour le duplex du dernier étage ; que ce type d'installation peut être bruyant et qu'il y a lieu de porter une attention particulière à son positionnement et aux solutions techniques à mettre en œuvre pour en limiter les nuisances ;

BUREAU :

26. Considérant qu'un bureau de 28 m² a été créé au sous-sol ; que le « solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par mailles » (cf. CaSBA) est négatif pour cette zone mais que la surface prévue est inférieure à 75 m² ; que cette affectation peut dès lors être prévue ;

COMMUNS :

27. Considérant que le rez-de-chaussée est partagé en un local vélos et un logement ;
28. Considérant que le projet prévoit un nombre d'emplacements de stationnement vélos équivalent à un emplacement par chambre ; que ces emplacements sont localisés dans un local fermé, sécurisé et aisément accessible depuis la voirie ;
29. Considérant toutefois que les dimensions du local vélos ne permettent pas des manœuvres aisées vu la zone de manœuvre limitée et qu'il y a donc lieu d'agrandir le local en conséquence ;
30. Considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace poussettes également au rez-de-chaussée ;
31. Considérant que le bien se situe à proximité de la place Meiser qui est très bien desservie en transports en commun ;
32. Considérant que les caves et les compteurs sont accessibles au sous-sol pour les habitants de manière indépendante ;
33. Considérant que le projet envisage également l'exploitation d'une chaudière commune à condensation située au niveau -1 ; qu'il s'agit probablement d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 3 (rubrique 40-A) et qu'il est donc nécessaire d'introduire une déclaration préalable de classe 3 auprès de l'Administration communale ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

34. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins n'est pas indiqué sur les plans ; qu'il y a lieu de le préciser et de proposer un système de gestion intégrée des eaux pluviales privilégiant l'infiltration ;

CHANTIER :

35. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

36. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale préalablement à leur entame ;

FAÇADES :

37. Considérant que les façades avant et arrière sont isolées ;

38. Considérant que le bardage en pierre naturelle de teinte beige d'origine en façade avant est supprimé ; que la façade est isolée par l'extérieur et recouverte d'un crépi de teinte blanche ; que le blanc ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et qu'il y a dès lors lieu de prévoir une teinte beige clair ;

39. Considérant que les châssis proposés sont en aluminium de couleur noire ; que cela ne s'harmonise pas avec les caractéristiques des immeubles avoisinants ; qu'une teinte claire sera plus appropriée dans ce contexte ;

40. Considérant qu'il n'est pas envisageable de supprimer la pierre naturelle ;

41. Considérant que la porte d'entrée des logements et la porte d'entrée du local vélos sont également prévues en aluminium ; que cela s'intègre de façon esthétique en façade avant ;

CHARGES D'URBANISME :

42. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Collège du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ainsi que le mode de calcul de ces charges ;

43. Considérant que la superficie soumise à charges pour changement d'affectation vers logement dépasse le seuil des 1000 m² ;

44. Considérant que chaque tranche de m² de superficie plancher est soumise à des charges équivalentes à un montant de 50 euros et que, en conséquence, le montant des charges d'urbanisme dues est fixé à 1025 x 50 = 51.250 euros ;

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- supprimer l'annexe du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- au rez-de-chaussée, ne prévoir que des espaces de vie commune pour le duplex en supprimant la chambre et en agrandissant de ce fait l'espace de séjour ;
- créer un accès privatif au jardin depuis le logement du rez-de-chaussée (afin de ne pas devoir repasser par le hall d'entrée) ;
- agrandir le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants en y annexant la salle annexe du duplex 1 ;
- représenter sur les plans l'emplacement et les dimensions de la pompe à chaleur ;
- prévoir une toiture végétalisée sur l'entièreté de la toiture plate non-accessible des étages 6 et 7 et indiquer l'épaisseur de la couche de substrat en plan et en coupe ;
- préciser l'aménagement de la zone de cours et jardins sur les plans et proposer la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;
- conserver l'aspect esthétique d'origine (pierre naturelle et dimensions qui s'inspirent des baies d'origine) pour la façade avant ;
- prévoir une teinte de châssis claire pour la façade avant ;
- proposer une teinte beige claire pour la façade avant.

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire*