

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 115**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte de gabarit R+2+toiture, composé d'un commerce (snack : pizzeria) au rez-de-chaussée et d'un logement duplex aux étages, démolir le bâtiment existant et construire un immeuble de gabarit R+3 comprenant un commerce (HORECA) au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 25/08/2021 au 08/09/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte de gabarit R+2+toiture, composé d'un commerce (snack : pizzeria) au rez-de-chaussée et d'un logement duplex aux étages, démolir le bâtiment existant et construire un immeuble de gabarit R+3 comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages en dérogation au RRU, Titre I, art.4 et Art. 6 (profondeur et hauteur hors-gabarit), art.16 (collecte des eaux pluviales), au RRU, Titre II, art. 6 (porte d'entrée) et art. 17 (local vélos), au RRU, Titre VIII, art. 6 (nombre de parkings) et au RCU, Titre I, art. 35 (collecte des eaux pluviales);
- 2) Vu l'autorisation du 31 mars 1882, visant à « faire une porte et une fenêtre dans le pignon de la propriété » ;
- 3) Vu l'autorisation du 3 mars 1899, visant à « transformer en vitrine les fenêtres » ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juillet 1937, visant à « transformer l'immeuble » ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 décembre 1939, visant à « transformer l'immeuble » ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 18 avril 2006, visant à « changer l'utilisation d'un commerce de type horeca (café en pizzeria) » ;
- 7) Vu la confirmation du 27 avril 2016 attestant de l'existence d'un commerce (débit de boisson) au rez-de-chaussée, un logement duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages et des locaux accessoires aux fonctions du bâtiment au sous-sol et aux combles ;
- 8) Vu le procès-verbal du 24 février 2020 portant sur la modification du nombre de logements, le non-respect du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de raccordement, l'installation d'un bloc d'air conditionné en façade avant, la mise en place d'un tuyau d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière, la modification de l'aspect architectural de la façade avant et l'installation d'enseignes parallèles ;
- 9) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'Article 300 du COBAT ;
- 10) Vu la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction, introduite le 4 septembre 2020 et portant sur : « dans un immeuble à usage mixte composé d'un commerce (débit de boisson) au rez-de-chaussée et d'un logement duplex aux étages, régulariser la modification des châssis du rez-de-chaussée, ainsi que l'installation d'une tente solaire, d'un dispositif d'air conditionné, d'un conduit d'évacuation de ventilation et d'enseignes en façade avant, et d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière » ;
- 11) Vu que l'immeuble à démolir date d'avant 1932, qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 12) Considérant la situation particulière de cet immeuble dans l'angle de l'îlot ;
- 13) Considérant que le projet vise à démolir le bâtiment existant de 120m² ; qu'aucune raison ne justifie sa démolition (aucun problème structurel ou de salubrité) et que dès lors que sa démolition n'est pas souhaitable ;

- 14) Considérant que le gabarit du nouvel immeuble est de type R+3 (avec toiture plate) en lieu et place d'un bâtiment de gabarit R+2 (+ toiture à versant) ;
- 15) Considérant que le nouveau bâtiment proposé déroge aux normes actuels du fait que son implantation couvre la quasi-totalité de la parcelle (profondeur supérieure aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée autorisée) et que chaque niveau est construit sur 90% de la superficie de la parcelle (terrain d'angle); que cela densifie exagérément l'occupation de la parcelle, ce qui n'est pas acceptable ;
- 16) Considérant que le projet prévoit une terrasse sur la toiture plate ; que les garde-corps de 1m prévus autour de celle-ci ne sont pas suffisants selon les normes techniques en vigueur (minimum 1.20m pour les bâtiments avec une hauteur supérieure à 12m) et que pour être conforme, une rehausse qui représenterait une dérogation au RRU (dépassement du gabarit de la toiture) serait nécessaire ;
- 17) Considérant donc que l'implantation de la nouvelle construction proposée ne s'insère pas dans les gabarits admissibles ;
- 18) Considérant que le projet propose la répartition suivante des fonctions : 1 commerce au rez-de-chaussée, 1 duplex au 1^{er} étage ($\pm 91m^2$) et 1 duplex au 2^{ème} étage ($\pm 132m^2$) ; que dès lors la demande vise de passer d'un bâtiment de 2 unités (1 commerce et 1 logement) à 3 unités ;
- 19) Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée est inchangée (commerce) ;
- 20) Considérant que les logements disposent d'espaces extérieurs (1 balcon pour le duplex au 1^{er} étage et deux terrasses pour le duplex au 2^{ème} étage) ;
- 21) Considérant que les portes d'entrée des logements présentent un déficit en largeur de 0.12m et que cette dérogation ne se justifie pas pour un immeuble neuf ;
- 22) Considérant qu'un local vélos est prévue au rez-de-chaussée ($\pm 5.1m^2$) ; que ses dimensions ne sont pas compatibles vue la configuration estimée de l'immeuble (deux duplex de 3 chambres chacun) ;
- 23) Considérant qu'aucun emplacement de parcage n'est prévu, ce qui déroge au Règlement en vigueur (un emplacement par logement doit être prévu) ;
- 24) Considérant que le bassin d'orage projeté n'a pas les dimensions minimales (3000L au lieu de 3424L) (voir avec BruEnv) ;
- 25) Considérant que l'expression architecturale du projet est globalement peu qualitative (prédominance des horizontales et monotonie de la façade avant) et que le projet s'intègre peu dans son environnement bâti ;
- 26) Considérant, de tout ce qui précède, que la démolition du bâtiment existant ainsi que le projet proposé en reconstruction ne sont pas acceptables ;
- 27) Considérant qu'il y a eu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions sur le bien existant dans les 3 mois après la notification du refus du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention :-

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*