

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022**DEMANDEURS :****LIEU :** Place Gaucheret, 9**OBJET :** dans une maison de commerce avec un commerce au rez-de-chaussée et le logement attenant aux étages, rehausser la façade d'un étage et la toiture de deux étages, modifier l'esthétique de la façade avant, réaliser une terrasse en façade avant au 4^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte
AUTRE(S) : en bordure du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « îlots 59 sud- 61 sud- 62 à 64 et la place Gaucheret » (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/07/2005)**ENQUETE :** du 16/12/2021 au 30/12/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison de commerce avec un commerce au rez-de-chaussée et le logement attenant aux étages:
 - rehausser la façade d'un étage et la toiture de deux étages, soit passer d'un bâtiment de type R+2+T (4 niveaux) à un gabarit de type R+3+2 niveaux de toiture (6 niveaux) ;
 - modifier l'esthétique de la façade avant,
 - réaliser une terrasse en façade avant au 4^{ème} étage ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 17 janvier 1996 visant à « transformer l'intérieur et construire une annexe au 1^{er} étage (en façade côté intérieur d'îlot) et des lucarnes en toiture d'une habitation » ;
3. Vu le procès-verbal du 26 janvier 1999 constatant la péremption partielle du permis d'urbanisme précité pour la non mise en œuvre des lucarnes de toiture ;
4. Considérant que la demande vise la rehausse d'un étage de la façade avant et de deux étages de la toiture ; que ces transformations s'effectuent dans les gabarits autorisables et permettent une meilleure continuité du front bâti par rapport à la situation existante dans laquelle se trouve le bâtiment, à savoir coïncé entre les deux bâtiments voisins beaucoup plus hauts ;
5. Considérant toutefois que le volume de toiture et la matérialité du garde-corps envisagé (verre) n'entrent pas en adéquation avec la typologie du bâtiment existant et rompt de manière trop radicale la linéarité par rapport aux immeubles voisins ;
6. Considérant dès lors qu'il serait préférable de prévoir un acrotère plein en maçonnerie en lieu et place du garde-corps vitré, ce qui permettrait de conserver une certaine linéarité par rapport à la corniche de l'immeuble voisin de gauche ;
7. Considérant, en ce qui concerne la hauteur du faîte, qu'il y aurait lieu de l'aligner davantage sur l'immeuble voisin de gauche et pour ce faire de réduire la hauteur du faîte afin de se rapprocher un maximum de la hauteur du faîte de l'immeuble voisin de gauche tout en respectant les normes minimales d'habitabilité
8. Considérant que la demande vise également la dépose des briquettes existantes de la façade et leur remplacement par un isolant mince de 5 cm recouvert d'un enduit lisse blanc ; que ces travaux sont en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU en ce qu'ils dépassent l'alignement et le front de bâtisse ;
9. Considérant toutefois que cette dérogation est minime et qu'elle vise une meilleure efficacité énergétique et que, en cela, elle paraît justifiée ;
10. Considérant que la rehausse de toiture est réalisée en zinc noir ; que cela ne nuit pas à l'aspect esthétique de la façade ;

11. Considérant que l'habitabilité du logement est améliorée par l'adjonction d'espaces de vie, de jeux et d'un bureau ; que ces espaces supplémentaires sont souhaitables au vu du nombre de chambres que comporte ce logement ;
12. Considérant que la terrasse aménagée en façade avant est en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RCU ; que, toutefois, cette terrasse apporte un espace extérieur au logement et offre une esthétique intéressante en façade avant ; que le volume de la toiture reste en harmonie avec le développé des façades de la rue, la toiture rejoignant le faîte de la toiture voisine de droite ;
13. Considérant que la demande vise également des modifications de la vitrine en façade avant ; que la tente solaire est enlevée, le caisson à volet extérieur supprimé et placé du côté intérieur et la porte condamnée remplacée par un châssis fixe ;
14. Considérant que l'enseigne est conforme au RRU ;
15. Considérant que ces modifications améliorent l'esthétique de la façade avant ;
16. Considérant toutefois que, en date du 26 août 2021 le SIAMU a rendu un rapport défavorable sur la présente demande ; que, en l'état, elle ne peut donc pas être approuvée ;
17. Considérant qu'il y a lieu de revoir le compartimentage incendie du bâtiment en vue d'obtenir un avis favorable du SIAMU ou d'obtenir une dérogation du SPF Intérieur pour les points contenus dans le rapport ;
18. Considérant que le permis d'urbanisme sollicité ne pourra être délivré que moyennant un avis favorable du SIAMU;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir le compartimentage incendie du bâtiment afin de satisfaire à la réglementation incendie et obtenir un avis favorable du SIAMU ou obtenir la dérogation aux normes de base incendie par le SPF Intérieur ;
- remplacer le garde-corps vitré par un mur acrotère plein en maçonnerie et conserver une certaine linéarité par rapport à la corniche de l'immeuble voisin de gauche ;
- réduire la hauteur du faîte afin de se rapprocher un maximum de la hauteur du faîte de l'immeuble voisin de gauche tout en respectant les normes minimales d'habitabilité.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- dérogation à l'art. 11 du Titre I du (implantation des volumes rentrants en toiture)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*