

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 409 - 415

OBJET :

dans un immeuble à rue sur les n°409, 413 et 415 avec 2 commerces au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, régulariser une série d'infractions constatées par la mise en demeure du 28 avril 2021 concernant des modifications esthétiques en façade avant et le placement de 4 enseignes

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à régulariser une série d'infractions constatées par la mise en demeure du 28 avril 2021 ;

Historique permis+RU+MED

- 2) Vu l'autorisation visant à "effectuer des transformations", délivrée le 10 août 1921 par l'Administration communale de Schaerbeek;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "construire des garages et des magasins", délivré le 2 octobre 1952 par l'Administration communale de Schaerbeek;
- 4) Vu le permis de bâtir visant à "construire une imprimerie au fond de ce bien", délivré le 17 décembre 1971 par l'Administration communale de Schaerbeek;
- 5) Vu le permis d'urbanisme visant à "aménager un débit de boissons au rez-de-chaussée (ex-commerce)", délivré le 22 mars 1994 par l'Administration communale de Schaerbeek;
- 6) Vu le permis d'environnement de classe 2 visant l'exploitation d'un atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs délivré le 15/07/2014 pour une durée de 15 ans par la Commune de Schaerbeek;
- 7) Vu les renseignements urbanistiques du 27 septembre 2019 confirmant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale suivante :
- au n°409 :
 - o Rez-de-chaussée gauche : 1 commerce (débit de boissons)
 - au n°413-415 :
 - o Rez-de-chaussée droit : 1 commerce
 - o Etages 1 et 2 : 1 logement par étage
 - au n°415 :
 - o Entièrement des bâtiments-arrière : activité productive artisanale
- 8) Vu la mise en demeure du 28 avril 2021 constatant les faits suivants : la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
- a. La modification du parement d'origine de la façade : briquettes de couleur ocre en lieu et place d'un crépis blanc crème chromolite ;
 - b. La modification de la couleur d'origine des pierres du soubassement : couleur bleue en lieu et place de blanche ;
 - c. Le remplacement de la porte d'accès au logement situé au n°415, sans le respect du matériau et du modèle d'origine : porte en PVC vitrée dans sa partie supérieure en lieu et place d'une porte en bois vitrée en son centre ;
 - d. L'agrandissement de la hauteur de la baie située à droite de l'entrée carrossable ;

- e. L'installation d'une porte sectionnelle en PVC, devant la baie située à droite de l'entrée carrossable ;
- f. La modification du châssis situé à gauche de l'entrée carrossable, au rez-de-chaussée, sans le respect du modèle d'origine : châssis en PVC avec une imposte divisée en trois parties en lieu et place d'un châssis en PVC sans imposte ;
- g. Le remplacement de la porte d'entrée du débit-boisson, sans le respect du matériau et du modèle d'origine : porte en PVC vitrée dans sa moitié supérieure en lieu et place d'une porte en bois vitrée en son centre ;
- h. La modification des châssis aux étages de l'immeuble, sans le respect du matériau d'origine : châssis en PVC en lieu et place de bois ;
- i. Le remplacement de la corniche sans respect du matériau d'origine : PVC en lieu et place de bois (en dérogation à l'article 21 titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- j. L'installation de 2 enseignes parallèles de part et d'autre de la porte d'entrée à l'accès carrossable, non-conformes au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre IV, article 3, §1 car elles mesurent plus de 0,75m de hauteur et sont placées à moins de 2,70m du sol ;
- k. L'installation de 2 enseignes perpendiculaires, ce qui est non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme Titre VI, chapitre 5, article 37 car 1 seule enseigne par établissement est autorisée par tranche de 5m de façade, et une des deux enseignes est placée à moins de 2,70m du sol ;

Objet de la demande

- 9) Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol, dans un des secteurs historiques les plus anciens de la commune ;
- 10) Considérant que la demande porte sur la régularisation de la briquette de soubassement ainsi que de la briquette de parement de façade (cf 8a et 8b) ;
- 11) Considérant que ce parement de soubassement nuit à l'esthétique de la façade, ne correspond pas aux traditions vernaculaires architecturales belges d'utilisation de la pierre bleue pour les soubassements, qu'il en est de même pour l'appareillage de briquettes de grand format qui ne correspond pas à un appareillage traditionnel belge et qu'il ne contribue pas à la valorisation de la façade ;
- 12) Considérant qu'il y a lieu soit d'enlever la couverture en briquettes au niveau de rez-de-chaussée et de remettre des briquettes similaires à celles des étages ; soit de refaire toute la façade en enduit lisse dans une teinte claire ; et de réaliser un soubassement dans un matériau durable, de préférence en petit granit (pierre bleue) belge (cf 8a et 8b) ;
- 13) Considérant que la baie existante de droite du rez-de-chaussée est agrandie, que son allège est démolie afin de la transformer en une porte de garage sectionnelle en pvc blanc, que cette porte sert d'accès à un commerce, de type supérette (suivant les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation) ;
- 14) Considérant que son accès et la porte sectionnelle portent atteinte au bon aménagement des lieux et ne correspondent pas à la destination d'un commerce de ce type ;
- 15) Considérant qu'il y a lieu d'y placer une vitrine commerciale avec une porte d'entrée, ce qui permet d'amener de l'éclairage naturel au commerce et d'offrir une visibilité accrue à l'achalandage ; que de plus la suppression de cette porte de garage sectionnelle permet de libérer une place supplémentaire en voirie (cf 8d et 8e) ;
- 16) Considérant que la demande vise la régularisation du changement du châssis au rez-de-chaussée côté gauche d'origine avec un dormant en bois par un châssis dormant avec imposte à triple division en pvc et qu'il y a lieu de revoir la composition de la vitrine de gauche, en adéquation avec la vitrine de droite (cf 8f) ;
- 17) Considérant que la demande vise également la régularisation des changements de portes d'origine en bois située au n°409 et 415 par des portes en pvc non identiques, que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de les remplacer par des portes en bois identiques (cf 8c et 8g) ;
- 18) Considérant en ce qui concerne la porte centrale qu'elle ne fait pas partie de la présente demande suivant les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation ; qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;
- 19) Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement des châssis en bois d'origine aux étages par des châssis en pvc dont le dessin est modifié, que les ouvrants et les dormants présentent une dissymétrie suite à l'absence de doubles cadres dans les dormants et que cela nuit à l'esthétique du bâtiment (cf 8h) ;
- 20) Considérant toutefois qu'au vu des faibles qualités architecturales du bâtiment, ces modifications sont acceptables ;
- 21) Considérant que la demande porte sur la régularisation du remplacement de la corniche d'origine en bois par une corniche en pvc (cf 8i) ;

- 22) Considérant que la corniche déroge à l'article 21 titre I du RCU, qu'il y a lieu d'enlever les planchettes de couverture en pvc et de rénover la corniche d'origine en bois ou d'en refaire une nouvelle en bois;
- 23) Considérant que la demande vise la suppression des 2 enseignes parallèles en infraction situées de part et d'autre de la porte sectionnelle centrale, que cela améliore l'esthétique de la façade (cf 8j) ;
- 24) Considérant que la demande vise la suppression des 2 enseignes perpendiculaires en infraction du côté gauche de la porte sectionnelle centrale, que cela améliore l'esthétique de la façade à rue (cf 8k) ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- soit enlever la couverture en briquettes au niveau du rez-de-chaussée et remettre des briquettes similaires à celles des étages, soit refaire toute la façade en enduit lisse dans une teinte claire – à soumettre à évaluation préalable du service de l'urbanisme ;
- réaliser un soubassement dans un matériau durable, de préférence en petit granit (pierre bleue) belge ;
- placer une vitrine commerciale avec une porte d'entrée en partie droite et revoir la composition de la vitrine de gauche, en adéquation avec la vitrine de droite ;
- remplacer les portes des n°409 et 415 par des portes en bois moulurées identiques entre elles ;
- enlever les planchettes en pvc et rénover la corniche d'origine en bois ou refaire une corniche en bois.

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*