

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023****DEMANDEUSES :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 457-459

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (logement attenant au commerce), dans le bâtiment avant, mettre en conformité la fermeture de la cour intérieure au rez-de-chaussée, démolir la rehausse de la toiture avant, construire une double lucarne sur la toiture avant côté droit, ajouter un logement supplémentaire dans les combles (passer de deux à trois unités), réaliser des travaux intérieurs, modifier les façades et placer trois marquises amovibles au rez-de-chaussée

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

**ENQUETE :**

du 13/01/2023 au 27/01/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

La demanderesse

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (logement attenant au commerce), dans le bâtiment avant :
  - mettre en conformité la fermeture de la cour intérieure au rez-de-chaussée,
  - démolir la rehausse de la toiture avant,
  - construire une double lucarne sur la toiture avant coté droit,
  - ajouter un logement supplémentaire dans les combles (passer de deux à trois unités),
  - réaliser des travaux intérieurs (démolition des corps de cheminée, démolition de murs porteurs et d'escalier),
  - modifier la façade arrière (fermeture d'une baie au 2<sup>ème</sup> étage et ajout d'un conduit d'évacuation),
  - modifier la façade avant (rétablir une vitrine commerciale au rez-de-chaussée, rétablir les châssis et divisions d'origine),
  - placer trois marquises amovibles au rez-de-chaussée ;

**Historique :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 juillet 1893 visant à « construire une maison avec un commerce » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir datant du 13 novembre 1883 visant à « construire un atelier de menuisier dans le fond d'un terrain » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 juin 1893 visant à « transformer en habitation l'atelier » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir datant du 27 avril 1928 visant à « effectuer des transformations » ;
6. Vu la confirmation du 9 mai 2016 attestant de la situation licite du bien, à savoir une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages) et un bâtiment arrière (logement accessoire au commerce) ;
7. Vu la mise en demeure du 19 décembre 2008 et le procès-verbal du 22 décembre 2008 portant sur l'infraction urbanistique suivante :
  - la modification architecturale de la façade à rue (suppression et obturation de la vitrine du rez-de-chaussée par la construction d'un mur dans lequel des châssis ont été insérés) ;

8. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 novembre 2022, favorable à la condition que le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ne soit pas accessible au public ;
9. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
10. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 6 mois et de les achever au plus tard 12 mois après la notification de la décision sur la présente demande ;

#### Situation projetée :

11. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée et dans l'annexe arrière (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) avec une superficie de +/- 150 m<sup>2</sup> ;
12. Considérant que l'accessibilité du commerce au public s'étend dans le bâtiment arrière ; qu'il s'agit d'un commerce de service (salon de beauté) ;
13. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un logement à chaque étage, répartis de la manière suivante :
  - au 1<sup>er</sup> étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 63 m<sup>2</sup>,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 63 m<sup>2</sup>,
  - au 3<sup>ème</sup> étage : un logement d'une superficie de +/- 40 m<sup>2</sup> ;

#### Volumes :

14. Considérant que le projet vise à mettre en conformité la fermeture de la cour intérieure au rez-de-chaussée ; que la situation de droit indique que cette cour est perméabilisée ;
15. Considérant que ces modifications sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il est prévu d'aménager un WC avec lavabo pour le commerce et de créer un local vélos dans la continuité du hall d'entrée ;
16. Considérant que le projet propose la démolition de la partie supérieure de la toiture/façade avant (pigeonnier), ce qui déroge à la réglementation applicable en ce que les éléments patrimoniaux de façade ne sont pas conservés (châssis et corniche) ;
17. Considérant toutefois que la reconfiguration de la toiture permet d'améliorer l'habitabilité des combles ; que la suppression de la mezzanine (local non-habitable) créé un volume plus généreux et que, dès lors, une dérogation est acceptable ;
18. Considérant que le projet prévoit la construction d'une double lucarne au 3<sup>ème</sup> étage qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que cette dernière ne participe pas à la composition de la façade ; que dès lors, il y a lieu d'y remédier ;

#### Répartition des logements :

19. Considérant que le projet prévoit la suppression d'un logement illicite et l'ajout d'un logement supplémentaire de +/- 40 m<sup>2</sup> dans les combles ; que, malgré la suppression de ce logement illicite, la répartition proposée densifie considérablement l'habitation de l'immeuble ; qu'il y a par ailleurs peu de diversité de logements et que, dès lors, il serait souhaitable de maintenir une répartition de deux logements et, éventuellement, d'étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles afin de créer un duplex avec 2 ou 3 chambres ;
20. Considérant que les chambres des appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que leur superficie est de 13 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> prescrits ;
21. Considérant toutefois que l'affectation licite des deux étages est du logement ; que l'aménagement proposé permet d'intégrer les salles de douches à la pièce dont il faudra assurer une bonne ventilation pour éviter la condensation ; que, au vu de cela, les dérogations sont acceptables ;
22. Considérant que l'aménagement des chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages déroge aux normes d'éclairage naturel (respectivement 2,6 m<sup>2</sup> et 2,2 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup>) ; que, toutefois, cela est dû à la configuration des châssis d'origine et que les dérogations sont donc acceptables ;

#### Environnement

23. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; que la toiture plate devrait dès lors être végétalisée ;

#### Espaces communs :

24. Considérant que le projet prévoit, au sous-sol, trois caves privatives (une par logement) ainsi qu'un accès libre aux compteurs pour tout-e-s les habitant-e-s de l'immeuble ;

25. Considérant qu'il est prévu de créer un local vélos au rez-de-chaussée, derrière la cage d'escalier ; que cet accès reste cependant étroit ;

Façade arrière :

26. Considérant que le projet prévoit des modifications de la façade arrière ; qu'il est prévu de fermer la baie de la salle de bain au 2<sup>ème</sup> étage ;

27. Considérant qu'un conduit d'évacuation est placé le long de la façade arrière et que celui-ci est conforme ;

28. Considérant qu'il est proposé d'isoler la toiture de la couverture de la cour, ce qui améliore les performances énergétiques de l'immeuble ;

Façade avant :

29. Considérant que le projet vise à transformer la façade avant en rétablissant, au rez-de-chaussée, la vitrine commerciale en s'inspirant des éléments d'origine (indiqués dans les plans de 1928) avec une porte centrale vitrée et bordée de deux ouvertures ainsi que la porte d'entrée des logements ;

30. Considérant que les châssis et les portes proposées en façade avant sont de teinte anthracite ; que cette couleur contraste fortement avec la teinte de la façade (blanc cassé) et qu'il serait préférable de changer la teinte de l'ensemble des châssis et des portes pour une teinte claire ;

31. Considérant qu'il est prévu d'isoler une partie et de peindre l'ensemble de la façade au rez-de-chaussée en teinte anthracite ; que ce traitement de façade déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de non-respect des éléments patrimoniaux de façade et qu'une dérogation n'est pas justifiable ;

32. Considérant qu'il y a lieu de proposer un revêtement en bois, ou un autre matériau (de teinte naturelle ou claire) pour la devanture commerciale afin de créer une composition harmonieuse s'inspirant des plans de 1928 ;

33. Considérant qu'il serait souhaitable de restaurer les traverses supérieures des châssis du rez-de-chaussée, et ce afin de créer un alignement avec la traverse de la porte d'entrée ; il en va de même pour l'allège pleine de la porte d'entrée du commerce ;

34. Considérant qu'il est proposé de placer trois marquises amovibles au-dessus des baies de la vitrine du rez-de-chaussée ; que les structures sont conformes mais qu'il convient toutefois d'indiquer sur les plans finaux (coupe) la limite du trottoir ;

35. Considérant que le projet vise à changer les châssis et divisions de la façade avant en remplaçant le PVC par du bois et en ajoutant des croisillons en applique ;

36. Considérant que, dans l'éventualité où la future configuration prévoit une salle de douche dans les combles, il serait souhaitable de faire passer le conduit d'évacuation dans les combles et de prévoir une sortie côté droit en bordure du profil mitoyen ;

37. Considérant qu'une partie des enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions en vigueur et que celles-ci sont donc dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme, en application de l'art. 25 du Ch. VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et dit de « minime importance » ;

38. Considérant toutefois que l'enseigne perpendiculaire déroge à la réglementation en ce que la saillie dépasse 1 m ; qu'il convient donc de réduire la saillie de cette enseigne perpendiculaire à 1 m maximum afin de la rendre conforme et dispensée de permis d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer le 3<sup>ème</sup> logement dans les combles et éventuellement intégrer cette superficie au logement existant inférieur ;
- améliorer l'intégration de la double lucarne en façade avant par rapport à la composition de la façade des étages inférieurs ;
- proposer une toiture végétalisée pour la toiture située entre les bâtiments avant et arrière ;
- proposer soit un revêtement en bois, soit un autre matériau, avec une teinte claire ou naturelle pour la devanture commerciale tout en restaurant les traverses supérieures des châssis et l'allège pleine de la porte d'entrée du commerce ;
- modifier la couleur des châssis et des portes en façade avant au rez-de-chaussée et proposer une teinte claire ;
- indiquer sur les plans finaux (coupe) la limite du trottoir afin de pouvoir vérifier la conformité des marquises ;
- réduire la saillie de l'enseigne perpendiculaire à 1 m et représenter la modification sur les plans finaux.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficies)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)

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,*

Luc SANCIAUME, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*