

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Richard Vandeveldel, 170 - Chaussée de Haecht, 747-749

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant trois logements (aux étages) et un commerce (au rez-de-chaussée), changer l'utilisation de commerce de bien (pharmacie) en commerce de service (agence immobilière) et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, (matériaux, châssis, divisions)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**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, dans un immeuble comprenant trois logements aux étages et un commerce au rez-de-chaussée :
  - changer l'utilisation de commerce de bien (pharmacie) en commerce de service (agence immobilière),
  - mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (matériaux, châssis, divisions) ;

**Historique :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 Juin 1923 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir datant du 29 Juin 1973 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée et effectuer des transformations intérieures » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 3 octobre 2017 visant à « étendre de logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles » ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. Vu la confirmation d'affectation du 25 mars 2019 attestant de la situation licite du bien, à savoir un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages ;

**Affectation :**

7. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
8. Considérant que le changement d'utilisation du commerce, de vente de biens meubles (pharmacie) en fourniture de services (agence immobilière), nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme conformément à l'art. 2 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 et modifié le 3 juin 2004, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme et au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
9. Considérant qu'une telle utilisation pour ce commerce n'apporte pas de nuisances particulières ;

**Façade avant au rez-de-chaussée :**

10. Considérant que le projet vise également à mettre en conformité le remplacement de l'ensemble des châssis en aluminium par de châssis en bois de ton clair ;
11. Considérant toutefois que les nouveaux châssis ne reprennent pas les divisions d'origine avec impostes et petits-bois ;
12. Considérant, pour rappel, que l'immeuble est repris d'office au patrimoine de la Région Bruxelles-Capitale et qu'il convient donc d'en valoriser les caractéristiques architecturales d'origine ;
13. Considérant que l'ajout des impostes aux châssis valorisait l'apparence de la façade ; que leur suppression impacte négativement cette dernière et qu'il y a lieu de remédier à cette situation ;

14. Considérant qu'il y a également lieu de replacer les petits-bois dans les impostes afin de conserver une cohérence avec les châssis des étages supérieurs ;
15. Considérant que la porte proposée ne se rapproche pas du modèle d'origine, à double-battant ; qu'elle ne contribue pas non à une amélioration de l'esthétique de la façade et que, dès lors, il y a lieu d'y remédier ;
16. Considérant que le projet prévoit de retirer le revêtement en plaques de ciment de teinte noire ; que cela permet de retrouver les matériaux d'origine (briques et pierre bleue), ce qui rend l'apparence de la façade plus harmonieuse ; que, sur cet aspect, la demande de mise en conformité est acceptable ;
17. Considérant que les châssis du 1<sup>er</sup> étage sont en PVC ; que l'utilisation de ce matériau en façade avant n'est pas conforme à la situation de droit mais que, toutefois, ces châssis ne font pas l'objet de la présente demande ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ajouter des impostes et des petits-bois aux châssis du rez-de-chaussée, en s'inspirant de la situation d'origine ;
- proposer une porte d'entrée plus respectueuse des caractéristiques architecturales originelles.

*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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*