

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 411

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (activité productive artisanale), régulariser la construction d'annexes et d'une toiture légère, l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage et le remplacement de la porte cochère, mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie du bâtiment arrière en logement (passer de 0 à 3 logements), rehausser un mur mitoyen

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 10/03/2023 au 24/03/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (activité productive artisanale) :
 - régulariser :
 - la construction d'annexes, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate non-aménagée en toiture verte),
 - la construction d'une toiture légère, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit),
 - le remplacement de la porte cochère ;
 - mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie du bâtiment arrière en logement (de 0 à 3 logements), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (deux locaux habitables non-conformes), à l'art. 10 du Titre II du RRU (quatre locaux non-conformes) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (aucun local vélos/poussettes),
 - rehausser un mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art. 29 du titre I du RCU (rehausse du mur mitoyen non-conforme) ;

Historique des permis d'urbanisme :

2. Vu l'autorisation délivrée le 10 août 1921 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 octobre 1952 visant à « construire des garages et des magasins » ;
4. Vu le permis de bâtir du 17 décembre 1971 visant à « construire une imprimerie au fond de ce bien » (construction du bâtiment arrière droit) ;
5. Vu la situation régulière de cette parcelle, à savoir une activité artisanale dans le bâtiment arrière ;
6. Vu la mise en demeure du 28 avril 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la construction d'annexes et d'une toiture légère,
 - l'installation d'une terrasse,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (bâtiment avant),
 - le placement d'enseignes non-conformes ;
7. 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 ;

Historique des permis d'environnement :

8. Vu le permis d'environnement de 1965, délivré pour une durée de 30 ans, visant à exploiter « une imprimerie d'étiquettes » ;
9. Vu permis d'environnement de classe 2 du 15 juillet 2014, délivré pour une durée de 15 ans, visant à « exploiter un atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs » pour les immeubles 409, 413 et 415 ;

Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) :

10. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 3 janvier 2023, portant les références T.1983.2080/18 ;

Généralités :

11. Considérant que la présente demande ne porte que sur la parcelle en intérieur d'îlot ;
12. Considérant que la parcelle se trouve en catégorie 0 (présomption de pollution) de l'inventaire de l'état du sol mais que le projet ne prévoit aucune excavation ;
13. Considérant que le dossier comprend une Reconnaissance de l'Etat du Sol ;
14. Considérant qu'il faudrait attribuer un numéro de police et de boîte officiel pour l'accès et les boîtes des affectations du bâtiment arrière ; que ce numéro pourrait être le n° 411 ;

Volumes/terrasse :

15. Considérant que la toiture légère de +/- 53 m² et l'annexe de +/-7 m² en façade arrière côté droit du bâtiment avant ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables ;
16. Considérant cependant qu'elles ne nécessitent aucune rehausse de mur mitoyen et que cela ne change rien en ce qui concerne l'imperméabilisation de la parcelle ;
17. Considérant que l'annexe de +/- 40 m² en intérieur d'îlot, le long du mitoyen droit, ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle s'implante au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ;
18. Considérant que, sans l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée, ces annexes et cette toiture ne seraient pas nécessaires ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
20. Considérant que cette toiture n'est pas végétalisée ; qu'elle déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
21. Considérant que la terrasse aménagée sur une toiture plate au 1^{er} étage (+/- 69 m²) ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et qu'elle nécessite la rehausse d'un mur mitoyen ;
22. Considérant que la rehausse, telle qu'elle est proposée (bardage en bois), n'est pas conforme à l'art. 29 du Titre I du RCU ;

Répartition :

23. Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment arrière comprend une activité artisanale, deux appartements 3 chambres (+/- 224 et 218 m²) et un appartement 2 chambres (+/-133 m²) ;

Activité artisanale :

24. Considérant que la superficie maintenue pour l'activité artisanale (atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs) passe de 1041 m² à 583 m² ;
25. Considérant que l'accès à l'activité productive se fait en passant par la cour, qui sert aussi de zone de manœuvres, que cependant aucune place de parking n'est demandée, ce qui apparaît contradictoire avec les photos ;
26. Considérant qu'elle se situe désormais uniquement au rez-de-chaussée et que le sous-sol sert d'espace de stockage pour cette activité productive ;
27. Considérant que, en cas de transformation de l'exploitation, il y a lieu de modifier les plans du permis d'environnement couvrant cette exploitation ;

Logements :

28. Considérant que le séjour du logement 1 déroge en termes de superficie et de hauteur libre sous plafond mais que les dérogations sont légères ;
29. Considérant que seul le séjour dispose d'une fenêtre et que celle-ci donne sur la zone de circulation de l'activité artisanale, ce qui nuit à son habitabilité ;
30. Considérant qu'une des chambres présente un déficit de hauteur libre sous plafond ; que celui-ci est infime mais que cette pièce ne dispose pas d'un éclairage suffisant et d'aucune vue sur l'extérieur, ce qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
31. Considérant, de plus, que l'autre chambre ne dispose d'aucune fenêtre et déroge donc à l'art. 10 du Titre II du RRU ;

32. Considérant que les deux chambres ne disposent d'aucune vue, ce qui nuit à leur confort ;
33. Considérant qu'elles ne disposent pas non plus d'une baie ouvrante permettant leur ventilation et que cela constitue une dérogation à l'art. 12 du Titre II du RCU ;
34. Considérant que ce nouveau logement ne dispose d'aucun espace extérieur privatif, ce qui constitue une dérogation à l'art. 16 du Titre II du RCU ;
35. Considérant, enfin, que ce logement est « coincé » entre le commerce du bâtiment avant et l'activité artisanale ;
36. Considérant que, tout comme logement 1, le logement 2 déroge à l'art. 16 du Titre II du RCU (aucun espace extérieur) ;
37. Considérant par ailleurs que l'accès à l'une des chambres se fait via une autre chambre, ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
38. Considérant par ailleurs qu'une des chambres, de par ses proportions, s'apparente plus à un couloir qu'à une chambre ;
39. Considérant que l'éclairage de deux chambres n'a pu être vérifié (plans lacunaires) ;
40. Considérant que le logement 3 dispose bien d'un espace extérieur (terrasse) ;
41. Considérant cependant que cette terrasse ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;
42. Considérant que les trois chambres sont éclairées et ventilées par le biais de fenêtres qui se situent dans le mur mitoyen ;
43. Considérant qu'e l'on ne dispose d'aucune information sur ces fenêtres et que, au vu du changement d'affectation, ces baies devraient être refermées ;
44. Considérant que, sans ces baies, ces chambres ne sont plus satisfaisantes ;
45. Considérant que l'entrée carrossable permet à la fois d'accéder aux logements et à l'activité productive ;
46. Considérant que l'accès piétons n'est donc pas sécurisé et, de ce fait, déroge à l'art. 15 du Titre II du RCU ;
47. Considérant qu'un local compteurs est prévu au rez-de-chaussée et que son accès est aisé et permanent ;
48. Considérant qu'un des logements ne dispose pas d'un espace de rangement et de stockage privatif et déroge donc à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU ;
49. Considérant que l'absence de local vélos/poussettes constitue également une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que les demandes de dérogation ne se justifient pas ;
50. Considérant que l'aménagement de logements en intérieur d'îlot ne peut s'envisager qu'au regard d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot (qualités végétales, minérales, esthétique et paysagères) et en favorisant la création de pleine terre ;
51. Considérant que rien n'est prévu en ce sens dans la demande et qu'il sera difficile d'y remédier ;
52. Considérant par ailleurs que le maintien de l'activité productive nuit à la qualité des logements projetés ;
53. Considérant, enfin, que l'arrière bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ;
54. Considérant, au vu de ce qui précède, que ces logements n'offrent pas de qualités d'habitabilité suffisantes ;

Façade avant :

55. Considérant que la présente demande ne porte que sur une partie de la façade avant du bâtiment à front de voirie ;
56. Considérant que la nouvelle porte est une porte sectionnelle en PVC ton blanc ;
57. Considérant que cette dernière ne reflète pas non plus la présence des nouveaux logements en l'intérieur d'îlot, à savoir du logement ;
58. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les matériaux des autres menuiseries extérieures ;
59. Considérant que les enseignes existantes sont supprimées, à l'exception de celle située au-dessus de la porte ;
60. Considérant que cette enseigne est conforme au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et est donc dispensée de permis d'urbanisme ;

Conclusion :

61. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'est pas acceptable en l'état ;
62. Considérant qu'il y aura lieu de remettre les lieux en leur pristin état dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Seden TIELEMANS, Présidente,

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Mélissa VAN VLOTEN, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Nico DESWAEF, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*