

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 169

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (commerce/snack et 2 logements), régulariser la couverture de la cour, la modification du volume de la toiture du bâtiment, l'extension des terrasses situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la modification du nombre de logements (passer de 2 à 3), le placement d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUÊTE :

du 24/03/2023 au 07/04/2023

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (commerce/snack et 2 logements), régulariser:
 - la couverture de la cour en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art.9 (toiture plate) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la modification du volume de la toiture du bâtiment en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - l'extension des terrasses situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages en dérogation aux art. 9 (aménagement de terrasse en toiture plate) et 29 (mur mitoyen) du Titre I du RCU,
 - la modification du nombre de logements (passer de 2 à 3) en dérogation aux art. 6 (porte d'entrée), 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos) du Titre II du RRU et à l'art. 13 (local vélos) du Titre II du RCU,
 - le placement d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière en dérogation à l'art.32 (évacuation de hottes) du Titre I du RCU,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 18 janvier 1910 visant à effectuer des transformations dans la propriété ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 août 1928 visant à effectuer des transformations ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1951 visant à transformer la façade principale ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 novembre 1951 visant à construire deux terrasses ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 janvier 1952 visant à transformer la façade principale ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 11 juin 2002 visant à modifier l'utilisation du commerce (opticien) en snack/friterie ;
8. Vu la situation licite du bien, à savoir : un commerce au rez-de-chaussée, un logement par étage (soit 2 logements), des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol et des locaux accessoires aux logements du bâtiment dans les combles ;
9. Vu le procès-verbal du 4 mai 2020 portant sur :
 - l'augmentation du nombre de logements,
 - la construction d'une annexe,
 - la réalisation de travaux structurels,
 - l'aménagement des terrasses,
 - le placement d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

10. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
 11. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- VOLUME :
12. Considérant que la cour a été complètement couverte ; que bien que ce nouveau volume dépasse les gabarits admissibles, il permet au commerce de s'y étendre conformément avec les prescriptions de la zone (total de 106,84m² dans l'immeuble affecté en commerce) et sans pour autant nécessiter de rehausse de mitoyen ;
 13. Considérant que la lucarne en façade avant s'inscrit dans les gabarits admissibles et qu'elle permet au logement situé dans les combles de disposer d'un espace de vie plus confortable ;
 14. Considérant que la lucarne en partie arrière au niveau de la toiture doit être considérée comme une rehausse, car elle ne répond pas à la définition de lucarne reprise dans le RRU; qu'en effet, celle-ci est construite sur toute la largeur de la toiture (mitoyens rehaussés) et n'est donc pas située dans le plan incliné de la toiture) ;
 15. Considérant que la rehausse déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU mais que cette proposition s'aligne de manière cohérente avec la façade arrière existante sans porter atteinte aux constructions voisines bâties ; que, dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;
 16. Considérant que la lucarne non couverte par autorisation préalable en façade arrière (H=1m, L=55cm) est démolie ;
- TERRASSE :
17. Considérant que le bien se situe à proximité d'un angle ;
 18. Considérant que la terrasse au 1^{er} étage contrevient les prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen gauche hors gabarit autorisé, ce qui n'est pas acceptable ;
 19. Considérant en surplus, que la pose d'un claustra contre le mur mitoyen droit s'apparente à une rehausse, qu'elle n'est pas une solution pérenne et que ce mitoyen a été déjà rehaussé de manière irrégulière de 50cm ;
 20. Considérant que la densification en intérieur d'îlot génère une augmentation des températures liée aux îlots de chaleur, ce qui entraîne des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
 21. Considérant au vu de ce qui précède, que la terrasse telle que proposée n'est pas acceptable et qu'il vaut mieux prévoir une mise en œuvre d'une finition végétale sur cette toiture, car elle diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;
 22. Considérant que le mur mitoyen de droite au 2^{ème} étage ne possède pas l'épaisseur minimum autorisée et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 23. Considérant que la terrasse au 3^{ème} étage est supprimée ;
- RÉPARTITION :
24. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante :
 - rez-de-chaussée : commerce existant/snack (106,84m²),
 - 1^{er} étage : 1 logement existant avec terrasse (77,6m²),
 - 2^{ème} étage : 1 logement existant avec terrasse (77,6m²),
 - combles : 1 nouveau logement (53,16m²),
 - Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 25. Considérant que le projet augmente d'une unité le nombre de logements autorisés (3 au lieu de 2) ;
 26. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
- LOGEMENTS :
27. Considérant que les logements existants (1^{er} et 2^{ème} étages) sont inchangés ;
 28. Considérant que le passage libre pour l'accès au nouveau logement situé dans les combles est inférieur au minimum autorisé de 95 cm ; que l'espace de vie déroge en termes de superficie éclairante (2,66m² au lieu de 5,7m²) et que ce logement ne dispose pas d'un espace extérieur ;
 29. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
 30. Considérant qu'il y a un nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs pour les logements ;
 31. Considérant toutefois que le projet prévoit un local vélos au sous-sol arrière, ce qui ne permet pas un accès aisé depuis la voie publique ni depuis les logements ;
 32. Considérant qu'au vu de ce qui précède et du fait que l'ajout d'un logement supplémentaire surdensifie de manière importante la parcelle, que ceci n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de privilégier l'amélioration de l'aménagement des logements existants par la création d'un logement duplex ;

FAÇADE ARRIÈRE ET PIGNON :

33. Considérant que le conduit d'évacuation placé en façade arrière déroge aux prescriptions en vigueur en ce qu'il est visible depuis l'espace public (rue de la Consolation), n'a pas une hauteur suffisante et porte donc atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage et qu'il y a lieu de l'étendre jusqu'à la corniche supérieure ;
34. Considérant que le pignon côté gauche (visible depuis la rue de la Consolation) n'est pas repris dans les plans, mais qu'au vu des photos, celui-ci est peint en ton jaune clair et que dès lors, cet aspect devra faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;

FAÇADE AVANT :

35. Considérant que la porte d'entrée a été modifiée par une porte en bois sans imposte et que bien que son modèle soit simple, elle ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
36. Considérant que les briques dans la partie supérieure du rez-de-chaussée (sous le bandeau séparant les niveaux) sont restaurées dans son état d'origine ;
37. Considérant que la façade avant ne présente pas des qualités patrimoniales et donc que le remplacement des châssis est acceptable ;
38. Considérant que la proposition de châssis au rez-de-chaussée ne reflète pas l'affectation existante du commerce de par son absence d'entrée distincte et qu'il y a lieu d'y remédier ;
39. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- mettre en pristin état le mur mitoyen de gauche ;
- limiter la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage à celle de l'immeuble voisin de droite et végétaliser la partie restante de la toiture plate ;
- maintenir l'épaisseur du mur mitoyen droit conforme à l'art. 29 du RCU ;
- prévoir des dispositifs de ventilation adéquats pour les WC du bâtiment ;
- revoir l'aménagement du logement du 2^{ème} étage pour créer un duplex avec des pièces conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- étendre le conduit d'évacuation jusqu'à la corniche supérieure conformément à l'art. 32 du RCU ;
- revoir la composition de la vitrine au rez-de-chaussée en intégrant un accès distinct pour le commerce ;
- entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions dès la notification de la décision de cette demande et de les terminer endéans les 12 mois ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*