

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 405

OBJET :

Demande initiale : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la réalisation des travaux structurels (lucarne, annexe, escalier extérieur), changer l'affectation de l'annexe du bâtiment avant (bureaux en lieu et place de locaux accessoires aux logements), régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière (bureau et logements en lieu et place d'une activité productive) et régulariser les modifications en façade avant

Demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la réalisation de travaux structurels (lucarne, annexe, escalier extérieur), changer l'affectation de l'annexe du bâtiment avant (bureaux en lieu et place de locaux accessoires aux logements), régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière (logements en lieu et place d'une activité productive), créer des balcons, et régulariser les modifications en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 12/05/2023 au 26/05/2023

RÉACTIONS :

0

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 ensemble de 2 immeubles comprenant, en partie avant, 2 logements et, en partie arrière, 1 activité productive :
 - Bâtiment avant et annexe :
 - régulariser la réalisation de la lucarne en façade arrière,
 - créer une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du Règlement Régional d'urbanisme (dérogations accordées),
 - régulariser la réalisation des travaux structurels (perçement de baies, suppression et ajout de murs porteurs),
 - modifier l'affectation de l'annexe (bureaux en lieu et place de locaux accessoires au logement) ;
 - Bâtiment arrière :
 - régulariser la réalisation de travaux structurels (escalier extérieur),
 - régulariser le changement de destination du bâtiment (logements en lieu et place d'une activité productive) en dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - espace privatif destiné au rangement),
 - créer des balcons en façade avant en dérogation aux art. 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du RRU,
 - Façades :
 - régulariser les modifications apportées aux façades des deux bâtiments, en dérogation à l'art. 3 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (entretien des constructions et de leurs abords) ;
2. Vu l'avis favorable de la Commission de concertation du 24 mars 2022 et du Collège des Bourgmestres et Échevins du 5 avril 2022 aux conditions suivantes :

- Pour le bâtiment arrière :
 - ne pas réaliser l'annexe,
 - attribuer l'espace du rez-de-chaussée avec jardin au logement en duplex et non aux bureaux,
 - proposer un espace extérieur pour le second logement,
 - préciser sur les plans l'accès aux compteurs ;
 - Pour la façade :
 - proposer une porte d'entrée en bois,
 - décaper les éléments en pierre bleue ;
 - Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
 - Entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.
3. Vu que la demande initiale vise à régulariser certaines infractions constatées dans la mise en demeure établie en date du 26 février 2020 ;

SITUATION LICITE :

4. Considérant que la situation licite est la suivante :
- bâtiment avant : 2 logements et locaux accessoires aux logements ;
 - bâtiment arrière : activité productive ;

DEMANDE INITIALE :

5. Considérant que la demande initiale prévoyait 8 unités réparties comme telles :
- bâtiment avant : 2 logements et 3 bureaux ;
 - bâtiment arrière : 2 logements et 1 bureau ;

DEMANDE MODIFIÉE :

6. Considérant que la demande modifiée prévoit le même nombre d'unités, mais que la fonctionnalité des unités a été changée :
- bâtiment avant : 2 logements et 3 bureaux ;
 - bâtiment arrière : 3 logements ;
7. Considérant que le changement d'affectation de bureau en logement (rez-de-chaussée du bâtiment arrière) permet de répondre à la condition émise par la commission de concertation qui stipulait qu'il était regrettable d'attribuer le jardin du bâtiment arrière au bureau et non à un logement ;

BATIMENT ARRIERE :

8. Considérant que l'annexe prévue dans la demande initiale a été supprimée selon les conditions émises par la commission de concertation et que cela permet d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot ;

HABITABILITÉ :

9. Considérant que le bureau du rez-de-chaussée est remplacé par un logement en duplex avec le premier étage, que cela permet d'attribuer le jardin au logement, que cela répond aux conditions émises par la commission de concertation ;
10. Considérant que le duplex tel que proposé offre de bonnes conditions d'habitabilité ;
11. Considérant par contre que les 2 logements (2^{ème} et 3^{ème} étages) du bâtiment arrière ne disposent pas d'espaces de rangement privatif, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
12. Considérant que la demande propose un balcon pour les logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages, que les balcons proposés sont de taille réduite et ne permettent pas d'apporter des espaces extérieurs qualitatifs pour les logements et qu'il y a lieu de proposer des terrasses rentrantes se déployant sur toute la largeur du bâtiment ;

FAÇADE AVANT :

13. Considérant que la demande prévoit la restitution des bandeaux en pierre bleue d'origine aux étages ;
14. Considérant que la porte d'entrée est prévue en bois ;
15. Considérant que les points ci-dessus répondent aux conditions de la commission de concertation ;
16. Considérant par contre, que la demande modifiée est lacunaire quant au matériau prévu pour le soubassement et qu'il y a lieu de prévoir celui-ci en pierre bleue ;

EAU :

17. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
18. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
19. Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie de 7500 litres est prévue au niveau du jardin du bâtiment arrière ;
20. Considérant que l'usage de cette citerne (raccordement wc) et les explications quant à son dimensionnement ne sont pas précisés ;
21. Considérant qu'il y a également lieu d'optimiser le projet en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (perméabilité de la cour, infiltration dans le jardin, ...) en faisant appel au Facilitateur Eau de Bruxelles-Environnement ;

SIAMU :

22. Considérant que le rapport du SIAMU sur la demande modifiée n'a pas encore été émis mais qu'il y aura lieu de respecter ses prescriptions et conditions ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- pour le bâtiment arrière, proposer des balcons rentrants de la largeur du bâtiment ;
- prévoir un espace de rangement pour les 2 logements du bâtiment arrière (2^{ème} et 3^{ème} étage) ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue en façade avant du bâtiment avant ;
- optimiser le projet en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (perméabilité de la cour, infiltration dans le jardin, ...) et fournir une note de dimensionnement des dispositifs prévus ;
- respecter les prescriptions du dernier rapport SIAMU sur cette demande modifiée ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

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,*

Cédric VEKEMAN, *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,*