

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 197

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant), construire une annexe au rez-de-chaussée reliant les deux bâtiments, affecter une partie de ce commerce au logement et aménager un logement supplémentaire (passer de 3 à 4)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

compris dans le périmètre de protection d'un bien classé (Hôtel de maître néo-Renaissance flamande, Rue de l'Est, 2, Classement comme Monument, Arrêté du 25/3/2004)

repris d'office à l'inventaire du patrimoine de la région Bruxelles-Capitale (bien d'avant 1932)

ENQUETE :

du 01/09/2023 au 15/09/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

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 (1 commerce et 3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant) :
 - construire une annexe au rez-de-chaussée reliant les deux bâtiments en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
 - affecter une partie de ce commerce au logement,
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 3 à 4) en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (cuisine non-conforme) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 7 novembre 1919 visant à « effectuer une transformation à la façade » ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 août 1928 visant à « construire des annexes » ;
- 5) Vu le permis de bâtir délivré le 8 novembre 1977 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée et ragréer cette façade » ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme délivré le 29 décembre 2005 visant à « modifier la façade au rez-de-chaussée, fermer le passage carrossable, construire une annexe dans le jardin et modifier le nombre de logements, à condition notamment de supprimer le studio au rez-de-chaussée » ;
- 7) Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un commerce et 3 logements pour le bâtiment avant et des locaux accessoires aux fonctions du bâtiment avant pour le bâtiment arrière ;
- 8) Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 juin 2023 portant les références CP.2005.0362/7 ;

PREAMBULE

- 9) Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée de cet immeuble de rapport ;

10) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 commerce, 1 appartement quatre chambres et 3 appartements une chambre ;

11) Considérant qu'une partie de la parcelle (jardin) a été cédée à un autre propriétaire ;

VOLUME

12) Considérant que la nouvelle annexe vise à relier le bâtiment avant à un petit volume en intérieur d'îlot ;

13) Considérant qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle dépasse de plus de huit mètres le profil mitoyen le moins profond ;

14) Considérant que les dérogations sont excessives et que dès lors les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

15) Considérant par ailleurs que ce projet engendre une densification de cet îlot déjà fortement bâti ;

LE COMMERCE

16) Considérant que la superficie du commerce (pharmacie) est légèrement réduite mais qu'il conserve une superficie suffisante pour son bon fonctionnement ;

LE LOGEMENT

17) Considérant que le permis d'urbanisme de 2005 a été délivré moyennant la suppression du studio aménagé dans l'entrée carrossable ;

18) Considérant que la présente demande vise elle aussi à ajouter un logement supplémentaire au rez-de-chaussée mais que ce dernier est aménagé à l'arrière de la pharmacie ;

19) Considérant que la cuisine de ce nouveau logement présente un infime déficit de hauteur libre sous plafond ;

20) Considérant que le dressing et le bureau, qui se trouvent dans la véranda existante, nuisent aux qualités d'habitabilité de la chambre (vue réduite sur le jardin, petite superficie mais très grande hauteur sous plafond) ;

21) Considérant par ailleurs que ce logement s'implante en grande partie dans un volume dérogeant au Titre I du RRU ;

SIAMU

22) Considérant que la cage d'escalier ne respecte pas les impositions du service SIAMU ;

AVIS DEFAVORABLE unanime (en l'absence de la représentante de B.U.P. – direction Urbanisme)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*