

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 199**OBJET :** dans un immeuble de rapport (1 commerce et 2 logements), créer une lucarne en façade avant, régulariser et modifier les annexes en façade arrière (rez-de-chaussée et entre sol du 3<sup>ème</sup> étage), régulariser la fermeture des balcons, les travaux structurels intérieurs, la modification du nombre de logements (passer de 2 à 3), l'extension du commerce au sous-sol, la modification de de la vitrine et mettre en conformité les transformations esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

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

**ENQUETE :** du 04/06/2020 au 18/06/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte  
Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les cheminées d'évacuation du commerce inquiètent quant à leur efficacité, leur hauteur et leur orientation vu que les fumées sont envoyées en intérieur d'îlot, empêchant ainsi les habitants d'ouvrir leurs fenêtres ;
- bien qu'il ne soit pas repris dans les plans, il existe dans le jardin un barbecue en briques de grande taille et toujours utilisé actuellement. Il faudra veiller à ce qu'il soit bien démonté ;
- le mur mitoyen, construit en dépit de tout professionnalisme, devrait faire l'objet de finitions correctes de part et d'autre de celui-ci ;

1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport (1 commerce et 2 logements) :

- créer une lucarne en façade avant ;
- régulariser :
  - les annexes en façade arrière (rez-de-chaussée et entre sol du 3<sup>ème</sup> étage) et les modifier, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur et profondeur) et à l'article 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (toitures plates si > 20m<sup>2</sup>);
  - la fermeture des balcons ;
  - les travaux structurels intérieurs ;
  - la modification du nombre de logements (passer de 2 à 3), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et l'art. 13 du Règlement Communal d'Urbanisme (local vélo poussette) ;
  - l'extension du commerce au sous-sol ;
  - la modification de la vitrine ;
- mettre en conformité les transformations esthétiques en façade avant ;

2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1937 visant à " transformer l'immeuble " ;

3) Vu l'autorisation du 22 décembre 1943 visant à "construire un wc dans la cour" ;

4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juillet 1946 visant à « transformer la façade et l'intérieur de l'immeuble » ;

- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 août 1951 visant à « construire une annexe aux rez-de-chaussée et 1er étage » ;
- 6) Vu le permis de bâtir du 3 février 1967 visant à « transformer le rez-de-chaussée » ;
- 7) Vu le refus du permis d'urbanisme du 12 mars 1997 visant à « établir un restaurant de 172m<sup>2</sup> (ex-commerce) et construire une annexe au rez-de-chaussée (régularisation) » ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 13 janvier 1998 visant à " construire une annexe (extension du commerce) et rehausser le mur mitoyen gauche (vers n°197) et le mur mitoyen droit (vers n°201) " ; que ce permis précise déjà clairement que « le jardin ne doit en aucun cas être associé à l'affectation commerciale du rez-de-chaussée » ;
- 9) Vu le permis d'urbanisme du 25 janvier 2000 visant à " changer l'affectation d'un commerce en snack-restaurant » ;
- 10) Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 février 2018 pour « construire une extension, rehausser des murs mitoyens, modifier la façade arrière, construire un volume en façade arrière, réaliser des modifications structurelles intérieures, changer l'utilisation d'un commerce » ;
- 11) Vu la confirmation du 12 décembre 2017 attestant de l'existence d'un commerce (snack-restaurant) au rez-de-chaussée, et de deux logements (1 au 1<sup>er</sup> étage et 1 au 2<sup>ème</sup> étage) avec sous-sol et combles accessoires aux affectations du bâtiment ;
- 12) Vu les procès-verbaux d'infraction urbanistique et les mises en demeure dressés en 2005, 2007, 2008 et 2009 ;
- 13) Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT
- 14) Considérant que l'extension du rez-de-chaussée commercial en façade arrière déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil de l'immeuble voisin le moins profond ;
- 15) Considérant que la rehausse de mitoyenneté du côté de l'immeuble du n° 197 ne dépasse pas 3,75 m au droit de l'annexe projetée et que dès lors l'impact sur le voisinage s'en trouve limité ;
- 16) Considérant que les rehaussements de mitoyens au-delà de l'alignement de la façade arrière, construites sans permis d'urbanisme, ne sont pas maintenues ;
- 17) Considérant que l'annexe, dont la superficie de toiture est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, n'est pas verdurisée, ce qui déroge au Règlement Communal d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 18) Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 19) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet ; qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) permettant de limiter ces phénomènes d'inondation ;
- 20) Considérant que le volume construit à l'entresol arrière vers le 3<sup>ème</sup> étage déroge également aux prescriptions en vigueur en matière de volume autorisable, puisqu'il dépasse de 55 cm l'immeuble le plus profond, mais que l'annexe vient s'aligner aux étages inférieurs et que cela ne porte pas atteinte à l'immeuble voisin (n°197) ;
- 21) Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne en façade avant, que celle-ci est réalisée dans les gabarits admissibles et que cela améliore les qualités du logement aménagé sous combles ;
- 22) Considérant que la fermeture des balcons au niveau des logements licites des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages provoque un « double jour » et que dès lors la chambre ne bénéficie plus d'une ventilation et d'un éclairage direct, ce qui n'est pas souhaitable ;
- 23) Considérant que, si la fermeture des balcons est envisageable, cela doit se faire au profit des espaces intérieurs et de façon qualitative ;
- 24) Considérant que la demande induit la démolition de l'annexe construite en infraction au 1er étage arrière;
- 25) Considérant que la demande vise à ajouter un logement supplémentaire sous combles en plus des 2 logements existants autorisés et de l'affectation commerciale ;
- 26) Considérant que l'ajout d'une 4<sup>ème</sup> unité dans cet immeuble densifie fortement ce dernier ;
- 27) Considérant en effet que la nouvelle répartition comprend un commerce étendu au sous-sol (sanitaires) et 3 appartements 1 chambre ;
- 28) Considérant que l'espace destiné au parking des vélos et poussettes n'est pas suffisamment spacieux pour un immeuble de 3 appartements et entre dès lors en conflit avec l'entrée de l'immeuble ;
- 29) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable d'étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage aux combles afin d'offrir un appartement offrant au moins 2 chambres ;
- 30) Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est étendu au sous-sol donnant accès à des sanitaires via un nouvel escalier privatif ;

- 31) Considérant que la zone de cour et jardin n'est pas destinée à être utilisée en extension du commerce et qu'il y a lieu de préciser que celle-ci doit disposer de plus de 50% de surface perméable, conformément aux prescriptions en vigueur ;
- 32) Considérant que les plans de la situation projetée, contrairement à la situation illicite en place, prévoient de remplacer la totalité des châssis par des châssis en bois respectant les divisions d'origine (à l'exception des petits bois) ;
- 33) Considérant également que la vitrine et la porte d'entrée sont remplacés, que les modèles proposés, en PVC gris foncé, s'inspirent de la situation légale (voir plan de 1967), mais qu'il serait préférable de proposer une porte d'entrée en bois reprenant les caractéristiques d'origine de l'immeuble ;
- 34) Considérant également que la situation projetée prévoit le maintien des bandeaux et seuils disparus avec la pose de l'isolation, ainsi que la pose d'un nouveau revêtement en grès ton foncé au niveau du rez-de-chaussée, ce qui améliore la situation en place et rend la proposition d'isolation de la façade avant acceptable ;
- 35) Considérant que le projet ne concerne pas le placement de nouvelles enseignes et qu'il y a lieu, le cas échéant, de placer des enseignes conformes à la réglementation urbanistique ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans pour:**

- ne pas prévoir de 3<sup>ème</sup> logement et envisager d'étendre le logement du 2<sup>ème</sup> sous combles le cas échéant ;
- étendre l'espace chambre au balcon fermé (suppression du vitrage et des WC) ;
- maintenir au moins 50% de la zone de cour et jardin perméable, ne pas associer cet espace à l'affectation commerciale et placer un dispositif empêchant l'accès au public (à préciser sur les plans)
- aménager une toiture verte sur la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture verte avec un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, nappe phréatique, réservoir) ;
- prévoir une porte en bois s'intégrant aux caractéristiques d'origines de l'immeuble ;
- fournir un nouvel avis incendie reprenant les plans ainsi modifiés ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - Toiture d'une construction mitoyenne,
- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne,

Abstention(s) : Néant

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*