

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Renkin, 1 & Place Lehon, 18**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en un logement supplémentaire (passer de 2 à 3 unités), l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage dans les combles et les modifications apportées aux façades**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : dans le périmètre de protection d'un bien classé : Eglise Saint-Servais, Chaussée de Haecht (classement comme Monument par Arrêté du 9/10/2003)

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**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 bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art. 3 (cuisine non-conforme) et au RRU, titre II, art. 8 (WC non-conforme),
 - l'extension de l'appartement au 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation au RRU et au RCU, titre II, art. 8 (WC non-conforme),
 - les modifications apportées aux façades ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 12 mars 1887 et visant à « construire 4 maisons » ;
3. Vu le refus de permis du 16 décembre 2008 visant à « couvrir la cour aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, placer 7 fenêtres de toit, aménager un logement sous les combles, modifier les châssis et placer un bardage en pvc sur la corniche » ;
4. Vu l'avertissement du 9 avril 2020 portant sur :
 - la modification de la destination du rez-de-chaussée (1 logement en lieu et place du commerce),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (briques de verre, modification division châssis et porte, la suppression des ferronneries, la coloration de la pierre bleue, la pose d'une évacuation de fumée dans une imposte, la présence d'une vieille enseigne),
 - le maintien de la modification du nombre de logements de 3 au lieu de 2 ;
5. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un commerce et deux logements ;

GENERALITES

6. Considérant que la présente demande est similaire à celle introduite en 2008, qui a abouti à un refus de permis d'urbanisme le 16 décembre 2009 ;
7. Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions le 14 octobre 2021 (réf. T.2008.0400/2) ;

REPARTITION DE L'IMMEUBLE

8. Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 duplex (+/- 129 m²), 1 appartement une chambre (+/- 64 m²) et 1 studio (+/- 54 m²) ;

STUDIO

9. Considérant que la suppression du commerce se fait au profit d'un logement supplémentaire ;
10. Considérant que l'aménagement du studio au rez-de-chaussée relève davantage de celui d'un appartement, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies ;

11. Considérant que la cuisine présente un déficit en superficie (5,6 m² au lieu de 8 m²) et que cela constitue une dérogation aux Règlement Régional et Communal d'Urbanisme, titre II, art. 3 ;
12. Considérant que le WC, quant à lui, ne respecte pas les dimensions minimales requises par le Règlement Régional d'Urbanisme et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
13. Considérant qu'un logement de plain-pied avec la rue n'est jamais qualitatif et ne peut être ventilé correctement ;
14. Considérant que, au vu de ce qui précède et de la localisation de l'immeuble (sur une place), il est préférable de maintenir le rez-de-chaussée commercial ;

APPARTEMENT UNE CHAMBRE

15. Considérant que l'appartement au premier étage est inchangé ;

DUPLEX

16. Considérant que l'appartement du deuxième étage est étendu dans les combles et qu'il fonctionne de manière autonome grâce à la privatisation de la partie supérieure de la cage d'escalier ;
17. Considérant cependant que son entrée devrait être déplacée pour que les deux entrées soient moins « l'une sur l'autre » ;
18. Considérant que le WC déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'il n'est pas précédé d'un sas ;
19. Considérant que l'éclairage du séjour n'a pas pu être vérifié du fait que le nombre de fenêtres de toiture diffère en plan et en élévation ;
20. Considérant que le logement sous combles est de faible qualité ;

PARTIES COMMUNES

21. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
22. Considérant que le nombre de caves ne correspond pas au nombre d'unités de l'immeuble et que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
23. Considérant que l'absence de local vélos/poussettes constitue également une dérogation à ces règlements ;
24. Considérant enfin qu'il n'est pas possible d'en envisager un ni au rez-de-chaussée (trop étriqué) ni au sous-sol (pas aisé d'accès) ;

FACADES

25. Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un bien classé (Eglise Saint-Servais) ;
26. Considérant que la couleur de la façade a été modifiée ; qu'elle ne respecte pas la typologie de l'immeuble et qu'il faudrait revenir à un blanc cassé ;
27. Considérant que le soubassement en pierre bleue est remis en pristin état (cf. légende) ;
28. Considérant que l'ensemble des châssis et les portes ont été remplacés ; qu'ils sont en PVC et que ce matériau n'est pas acceptable à proximité d'un bien classé ;
29. Considérant que la division d'origine n'est pas respectée partout et que le matériaux nuit fortement à l'esthétique de l'immeuble ;
30. Considérant que les briques de verre, en lieu et place des châssis avec ferronnerie, nuisent aux façades avant ;
31. Considérant qu'un châssis est prévu en lieu et place de la porte qui permettait d'accéder au commerce ;
32. Considérant que les nouvelles boiseries ne sont pas nécessaires et ne s'intègrent pas à l'esthétique de la façade ;
33. Considérant que les plans sont lacunaires concernant la représentation des ferronneries d'origine et que celles-ci doivent être maintenues ;
34. Considérant que l'enseigne et l'évacuation de la hotte ont été retirées, suivant les déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation ;

AVIS D'FAVORABLE 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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*