

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 405

OBJET :

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 d'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

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 25/02/2022 au 11/03/2022

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, 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 (RRU),
 - régulariser la réalisation des travaux structurels (percement 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 (construction d'une annexe de 20 m² et d'un escalier extérieur),
 - régulariser le changement de destination du bâtiment (bureau et logement en lieu et place d'une activité productive), en dérogation à l'art. 16 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot) ;
 - façades :
 - régulariser les modifications apportées aux façades des deux bâtiments, en dérogation à l'art. 3 du titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 30 mars 1920 visant à « surélever d'un étage la maison à front de rue et construire des annexes » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 janvier 1924 visant à « construire un atelier » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 juin 1954 visant à « transformer la façade et l'intérieur au rez-de-chaussée » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1956 visant à « construire 2 wc au rez-de-chaussée » ;
6. Vu la mise en demeure établie en date du 26 février 2020 pour les infractions suivantes :
 - bâtiment avant :
 - 6 logements à la place de 2,

- réalisation de travaux structurels (perçement de baies, suppression et ajout de murs porteurs),
 - construction d'une lucarne en façade arrière ;
 - façade à rue :
 - remplacement de la porte de garage,
 - modification des châssis (PVC à la place du bois),
 - remplacement de la porte d'entrée (PVC à la place du bois),
 - mise en peinture de la pierre bleue ;
 - cour entre les bâtiments avant et arrière :
 - réalisation de travaux structurels (augmentation de la surface de l'annexe et ajout d'un escalier),
 - modification de la destination de l'annexe (équipement collectif au lieu d'accessoire au logement),
 - réalisation d'un escalier pour accéder au bâtiment arrière ;
 - bâtiment arrière :
 - modification de la destination du bâtiment (bureau et logement en lieu et place d'une activité productive),
 - réalisation de travaux structurels (construction d'une annexe de 20 m²),
 - réalisation d'une baie en façade (combles) ;
7. 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 ;
8. Considérant qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

SITUATION LICITE :

9. Considérant que la situation licite est de 2 logements (bâtiment avant) et 1 activité productive (bâtiment arrière) ;

SITUATION PROJETEE

10. Considérant que la présente demande propose quatre logements et quatre bureaux, répartis comme suit :
- deux logements (un studio et un appartement 2 chambre) dans le bâtiment avant,
 - trois bureaux dans l'annexe du bâtiment avant,
 - un bureau et deux logements (un appartement 2 chambres et un duplex 2 chambres) dans le bâtiment arrière ;

BATIMENT AVANT ET SON ANNEXE

Volume :

11. Considérant qu'une rehausse de la façade arrière a été réalisée sans autorisation mais que celle-ci a été réalisée dans les gabarits admissibles, qu'elle ne porte pas préjudice aux immeubles voisins et qu'elle permet à la chambre de bénéficier d'une vue droite ;
12. Considérant que la terrasse située sur l'annexe du bâtiment avant dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde mais qu'elle a un recul de plus de 3 m par rapport à l'immeuble de la parcelle voisine au n° 403 ; que, par conséquent, elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Changement d'affectation :

13. Considérant que l'annexe du bâtiment avant abrite trois bureaux en lieu et place de locaux accessoires au logement ;
14. Considérant que ce changement d'affectation de logement vers bureau est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
15. Considérant que, conformément à la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles (CaSBA), le seuil disponible pour la maille concernée est de 37.107,64 m² et que la surface de bureaux ici proposée est de 261,6 m² ;
16. Considérant que l'aménagement de bureaux dans cette annexe est plus approprié au vu de la faible hauteur sous plafond des locaux mais également au vu des baies vitrées latérales donnant sur un mur situé à 2,15 m de distance ;

Habitabilité :

17. Considérant que les logements proposés répondent au bon aménagement des lieux et ne dérogent à aucun règlement d'urbanisme en vigueur ;

Toiture :

18. Considérant que l'annexe du bâtiment est aménagée en toiture verte ;

COUR ENTRE BATIMENT AVANT ET ARRIEREVolume :

19. Considérant que la petite annexe attenante à l'annexe du bâtiment central abrite un local vélos ;
20. Considérant que l'escalier dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde mais qu'il possède un recul de plus de 3 m par rapport à l'immeuble de la parcelle voisine au n° 403 ; que, par conséquent, il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

BATIMENT ARRIEREVolume :

21. Considérant que l'annexe du bâtiment arrière déroge aux gabarits prescrits par les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ; qu'elle est également en dérogation en termes de hauteur, la construction de cette annexe se situant au-delà des gabarits prescrits
22. Considérant de plus que cette annexe empiète dans la zone de cours et jardins, ce qui n'est pas acceptable ;
23. Considérant que la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que cette annexe ne permet pas de respecter cette prescription ;

Habitabilité :

24. Considérant qu'il est difficilement compréhensible que l'espace du rez-de-chaussée avec jardin soit attribué aux bureaux plutôt qu'à un des logements ;
25. Considérant de plus que les deux logements ne disposent d'aucun espace extérieur, ce qui est regrettable ;
26. Considérant que les logements du bâtiment arrière ne disposent pas d'espaces de rangement privatifs et que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'accès aux compteurs ;

FACADE AVANT

27. Considérant que les châssis en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
28. Considérant que la porte d'entrée en bois a également été remplacée par une porte en PVC blanc ;
29. Considérant que la porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle blanche ;
30. Considérant que les bandeaux en pierre bleue ont été peints ; que cela est contraire aux règlement d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;
31. Considérant cependant que l'immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ; que les châssis et la porte de garage en pvc sont acceptables, à l'exception de la porte d'entrée ;

EAU

32. 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 ;
33. 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 ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- 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.

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 (hauteur)

Abstention : -

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,

Valérie PIERRE, Représentante de la Commune,

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

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

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,