

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 94

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce/pizzeria et 1 logement), mettre en conformité la couverture totale de la cour, démolir et reconstruire une annexe à front de voirie côté rue Philomène n° 2, installer un conduit d'évacuation, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier les façades

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 22/04/2022 au 06/05/2022

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 bâtiment à usage mixte (1 commerce/pizzeria et 1 logement) :

- mettre en conformité la couverture totale de la cour,
- démolir et reconstruire une annexe à front de voirie côté rue Philomène n° 2, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit constructible),
- installer un conduit d'évacuation en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (hors gabarit) et à l'art. 33 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (conduit d'évacuation des gaz brûlés non-conforme),
- effectuer des travaux structurels intérieurs,
- modifier les façades, en dérogation à l'art. 24 du Titre I du RRU (dispositifs de fermeture de baies non-conformes) ;

Historique des permis d'urbanisme :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 27 avril 1897 visant à « percer une porte dans le mur de la maison chaussée de Haecht 94 » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 22 mai 1900 visant à « construire une annexe à la maison » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 11 août 1949 visant à « revêtir la façade » ;
5. Vu le permis de bâtir délivré le 25 juin 1985 visant à « étendre le restaurant et modifier les façades à rue » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 janvier 2010 suite à la demande visant à « couvrir totalement la parcelle, construire une annexe à front de voirie côté rue Philomène n° 2, une lucarne dans un versant de toiture latéral, aménager une terrasse au quatrième étage, diviser une maison unifamiliale en deux logements et maintenir le rez-de-chaussée commercial » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 octobre 2012 suite à la demande visant à « couvrir totalement la parcelle, réaliser des modifications structurelles intérieures, construire une annexe à front de voirie côté rue Philomène n° 2, ajouter une lucarne dans un versant de la toiture latérale » ;
8. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un commerce (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et un logement (2^{ème} étage) ;

Généralités :

9. Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages) et un logement (2^{ème} étage) ;
10. Considérant que les plans fournis en tant que situation de droit représentent la situation de fait et non de droit (rez-de-chaussée et façades) ;

Démolitions :

11. Considérant que le projet nécessite la démolition d'annexes côté rue Philomène ;

Volumes :

12. Considérant que la cour existante est enclavée et qu'elle n'apporte pas d'agrément à ce rez-de-chaussée commercial ;
13. Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais qu'elle améliore le fonctionnement du commerce sans porter atteinte aux qualités d'habitabilité des immeubles voisins ;
14. Considérant cependant que la présente demande ne constitue pas une amélioration par rapport à la dernière demande de permis en date (refusée), du fait que l'annexe côté rue Philomène est plus imposante que celle qui avait été refusée ;
15. Considérant en effet que l'annexe, sur les deux niveaux supplémentaires, déroge toujours à l'art. 4 du Titre I du RRU du fait qu'elle s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
16. Considérant que le 1^{er} étage de l'annexe projetée est destiné à recevoir des sanitaires ainsi qu'une seconde cuisine et que le 2^{ème} étage est destiné à accueillir le stockage et le bureau du commerce ;
17. Considérant que, au vu de ce qui précède, ces annexes ne sont pas acceptables en l'état et qu'il y a lieu de les limiter en profondeur afin d'éviter toute rehausse du mur mitoyen gauche et, ainsi, respecter les conditions du précédent permis ;
18. Considérant que le conduit d'évacuation s'implante en dehors des gabarits constructibles mais qu'il ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;

Commerce (241,69 vers 307,58 m²) :

19. Considérant que la construction des nouvelles annexes vise à agrandir le commerce qui atteint la superficie de 307,58 m² ;
20. Considérant que la prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) permet au commerce de s'étendre aux étages, et ce jusqu'à 1000 m² ;
21. Considérant que la prescription 0.12/1 du PRAS permet la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement, pour autant que la superficie logement soit maintenue ;
22. Considérant que la prescription 0.12/ 7 du PRAS limite les commerces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour les biens situés en liseré commercial ;
23. Vu l'article 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;
24. Considérant qu'une cuisine sur deux étages ne semble pas des plus pratiques et qu'il en va de même pour un espace de stockage situé au 2^{ème} étage ;
25. Considérant que tous les locaux accessoires au commerce (bureau et stockage) devraient être accessibles en interne ;
26. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'extension du commerce doit se limiter au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et que l'aménagement de celui-ci doit être revu en conséquence ;

Façade côté chaussée de Haecht :

27. Considérant que le projet prévoit un nouveau revêtement de façade (céramique pour les deux premiers niveaux et un enduit de ton gris clair pour la partie supérieure de la façade) ;
28. Considérant que, au 1^{er} étage, les trois baies existantes sont supprimées au profit d'une seule baie (en aluminium) mais que celle-ci ne respecte pas la typologie de l'immeuble ;
29. Considérant que la multiplicité des matériaux (bois et aluminium) nuit à l'esthétique de cette façade ;
30. Considérant que les caissons à volet sont débordants ; que cela constitue une dérogation à l'art. 24 du Titre I du RCU et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
31. Considérant que la légende est lacunaire en ce qui concerne la couleur de ces nouveaux revêtements et des menuiseries en aluminium ;
32. Considérant que les modifications apportées à cette façade nuisent fortement à son esthétique ;
33. Considérant dès lors que la façade, telle que proposée, n'est pas acceptable ;

Façade côté rue Philomène (n° 2-4) :

34. Considérant que la totalité de cette façade est enduite mais que la couleur n'est pas précisée ;

35. Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC ton blanc ;
36. Considérant que la multiplicité des matériaux et des couleurs nuit à l'esthétique de la façade ;
37. Considérant par ailleurs que les proportions des baies ne sont pas cohérentes et nuisent également à l'esthétique de cette façade ;
38. Considérant que les portes sont en bois mais que la trame empêche de voir leur dessin ou leur couleur ;
39. Considérant que la porte donnant accès au logement ne devrait comporter qu'une seule boîte aux lettres étant donné qu'il n'y a qu'un logement ;
40. Considérant que les caissons à volet sont débordants ; que cela constitue une dérogation à l'art. 24 du Titre I du RCU et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
41. Considérant que les modifications apportées à cette façade nuisent fortement à son esthétique ;
42. Considérant que le conduit d'évacuation déroge à l'art. 33 du Titre I du Règlement Communal du fait qu'il ne dépasse pas de 2 m la hauteur de la toiture et qu'il y a lieu d'y remédier ;
43. Considérant qu'il est peu visible depuis la façade avant ;
44. Considérant dès lors que la façade, telle que proposée, n'est pas acceptable ;

Enseignes :

45. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les enseignes mais qu'elles devront faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme ;

AVIS DEFAVORABLE 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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*