

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Victor Hugo, 6**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce de détail et 2 logements), régulariser la couverture de la cour, le percement d'une trémie d'escalier et les modifications en façade à rue (porte d'entrée, châssis et porte du commerce) et mettre en conformité la suppression de bandeaux**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation
AUTRE(S) : l'immeuble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (avant 1932)**ENQUÊTE :** du 30/09/2022 au 14/10/2022**RÉACTIONS :** 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 immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements):
 - régulariser :
 - la couverture de la cour en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - le percement d'une trémie d'escalier,
 - les modifications en façade à rue (porte d'entrée, châssis et porte du commerce) en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme,
 - mettre en conformité la suppression des bandeaux en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

PRÉAMBULE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mars 1932, visant à « agrandir la vitrine » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 septembre 1938, visant à « construire un W.C. suspendu » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 24 janvier 2006, visant à couvrir complètement la cour, changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et modifier les châssis ;
5. Vu la confirmation du 1^{er} mars 2018 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée, d'un logement au 1^{er} étage, d'un logement au 2^{ème} étage et des locaux accessoires aux combles et sous-sols ;
6. Vu le procès-verbal d'infraction du 20 février 2020 portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement ; la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ; la modification de la destination du sous-sol ; la réalisation de travaux structurels par le percement d'une trémie d'escalier et la construction d'une annexe ; le placement de 2 grilles de ventilation à usage domestique en façade à rue ;
7. Vu la demande de permis d'urbanisme du 18 septembre 2020, mais qui a été déclarée caduque ;
8. 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 ;
9. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
10. Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux réalisés au sous-sol, au rez-de-chaussée et en façade à rue, détaillés ci-dessus et qu'elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés ou à réaliser dans les 1^{er}, 2^{ème} étages et combles de cet immeuble, qui auraient dû ou doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

VOLUME

11. Considérant que la cour est complètement enclavée et de petite dimension (9,2m²) ;

12. Considérant que la couverture de la cour permet au commerce de détail de s'y étendre sans pour autant nécessiter de rehausse de mitoyen ;
13. Considérant toutefois que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;
14. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
15. Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur la toiture à régulariser, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;

COMMERCE

16. Considérant que le percement d'une trémie d'escalier entre les rez-de-chaussée et le sous-sol permet la circulation privative du commerce indépendante des communs et permet au commerce d'avoir un espace de rangement ;
17. Considérant que le projet prévoit la suppression des grilles de ventilation, présentes en situation infractionnelle ;

FAÇADE

18. Considérant que la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la modification des châssis et bandeaux nuit fortement aux qualités architecturales d'origine de ce bâtiment ;
19. Considérant que la division du châssis au rez-de-chaussée a été modifiée sans pour autant nuire à l'esthétique de la façade ;
20. Considérant que le remplacement de la fenêtre avec allège par une porte d'entrée indépendante au commerce (côté gauche) permet l'indépendance des différentes fonctions de l'immeuble (commerce et logement) ;
21. Considérant que les châssis aux étages ont été modifiés quant au matériau (PVC au lieu du bois) et qu'il y a lieu de retrouver leurs caractéristiques d'origine ;
22. Considérant que le revêtement de la façade est peint avec des tonalités froides (gris et bleu), ce qui nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de proposer une couleur plus claire pour l'ensemble ;
23. Considérant qu'il semble, au vu des photos, que la façade ait été isolée par l'extérieur mais que les documents graphiques ne reflètent pas cette situation et qu'il y a lieu de les corriger ; que les seuils en pierre bleue ont été remplacés par des seuils plus fins et que les bandeaux ont été supprimés ;
24. Considérant que ces modifications cumulées nuisent fortement à la façade et qu'il y a lieu de retrouver le soubassement en pierre bleue et son alignement, telle que dans la situation d'origine ;
25. Considérant qu'au vu des photos, une grille de ventilation qui n'apparaît pas sur les plans, a été placée en façade avant au 1^{er} étage côté gauche, ce qui contrevient au RCU ;
26. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dès la notification de décision du permis et les achever dans les 12 mois après cette notification ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir une finition végétalisée pour la toiture couvrant la cour ;
- maintenir les châssis aux étages dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble (matériau, forme, division et proportion) ;
- proposer une couleur de teinte claire pour le revêtement de la façade ;
- corriger les documents graphiques suite aux modifications en façade avant (isolation) ;
- préserver la pierre bleue en soubassement ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dès la notification de décision du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après cette notification.

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 de la construction)

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*