

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain, 464

OBJET :

dans un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial (étages inaccessibles), effectuer des travaux de démolition, construire une annexe au premier étage, deux étages supplémentaires ainsi que des lucarnes, placer deux conduits d'évacuation, effectuer des travaux structurels intérieurs, affecter une partie du commerce au logement, changer l'utilisation du commerce (horeca vers commerce d'alimentation), aménager trois logements (passer de 0 à 3) et deux terrasses, modifier les façades zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

SITUATION : AU PRAS :
AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 31/10/2022 au 14/11/2022

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 bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial (étages inaccessibles) :
 - effectuer des travaux de démolition (planchers, toiture, escalier interne, ...),
 - construire une annexe au premier étage en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (annexe hors gabarit) ,
 - construire deux étages supplémentaires dont un en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit),
 - construire des lucarnes,
 - placer un conduit d'évacuation pour une hotte industrielle en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme RCU (conduit non-conforme),
 - placer un conduit pour une chaudière 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 non-conforme),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - affecter une partie du commerce au logement (parties communes),
 - changer son utilisation (horeca vers commerce d'alimentation),
 - aménager trois logements (passer de 0 à 3) en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélo/poussette non-conforme),
 - aménager deux terrasses,
 - modifier la façade arrière,
 - modifier la façade avant en dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (façade non-conforme) ;

HISTORIQUE

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 avril 1915 visant à « apporter des modifications à la vitrine de la maison » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 15 octobre 1937 visant à « agrandir un magasin » ;
5. Vu le permis de bâtir délivré le 11 avril 1975 visant à « construire un arrière-bâtiment et effectuer des transformations (electro club) » ;
6. Vu la situation régulière de ce bien à savoir un rez-de-chaussée commercial (étages inaccessibles) ;

DÉMOLITIONS

7. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;
8. Considérant que le projet nécessite principalement la démolition de deux planchers, d'une toiture à versants et d'une partie de la toiture plate ;
9. Considérant que pour le premier étage cela s'apparente à une démolition/reconstruction ;

VOLUMES

10. Considérant que la nouvelle annexe au premier étage déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que les dérogations sont légères et que dès lors les demandes dérogation se justifient ;
11. Considérant par ailleurs que l'immeuble est rehaussé de deux étages et que le nouveau gabarit est un R+3 (toiture à versants) ;
12. Considérant que la nouvelle toiture déroge à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins haut (dépassement de 1,5m), mais qu'un des voisins est anormalement bas ;
13. Considérant que la façade avant déroge à l'art. 5 du Titre I du Règlement Régional (dépassement de 3m), mais qu'elle s'inscrit correctement dans le bâti existant ;
14. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation se justifient ;
15. Considérant que les lucarnes sont conformes et améliorent le confort des pièces sous combles ;
16. Considérant enfin que les balcons en façade avant sont conformes aux règlements d'urbanisme ;
17. Considérant que la sortie du conduit de la hotte industrielle se fait en intérieur d'îlot et qu'elle porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage (logement en intérieur d'îlot au n°466) ;
18. Considérant qu'il en va de même pour le conduit d'évacuation des gaz brûlés mais qu'il a été précisé en séance de la commission de concertation qu'il s'agit d'une chaudière à condensation ;
19. Considérant qu'il y a lieu d'y remédier, mais que le regroupement des conduits ne sera pas possible ;

RÉPARTITION

20. Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce, un duplex deux chambres, un appartement une chambre et un studio ;

COMMERCE

21. Considérant que la nouvelle utilisation est un magasin d'alimentation avec une zone de dégustation accessoire à la zone de vente ;
22. Considérant que la superficie du commerce est légèrement réduite afin de permettre l'aménagement d'un local vélos/poussettes (215,41 m² au lieu de 244 m²) ;
23. Considérant que sur base des plans, aucun moteur de frigo ne se trouve sur la toiture du rez-de-chaussée ;
24. Considérant que le projet envisage l'exploitation de groupes frigorifiques ; qu'il s'agit d'une installation potentiellement soumise à permis d'environnement de classe 3 (rubrique 132-A) et qu'il y a lieu d'évaluer la nécessité d'introduire une déclaration de classe 3 auprès de l'Administration Communale ;
25. Considérant que le commerce ne dispose d'aucune zone de livraison mais que la configuration de la parcelle ne permet pas d'en prévoir et que dès lors il serait souhaitable d'en prévoir une en voirie via une autorisation de police ;

LOGEMENTS

26. Considérant que l'appartement une chambre avec balcon au premier étage est satisfaisant ;
27. Considérant que le séjour de ce logement serait plus confortable si la cuisine ne débordait pas autant sur le séjour ;
28. Considérant que le studio au deuxième étage est qualitatif et qu'il dispose de deux espaces extérieurs ;
29. Considérant que le duplex, avec sa terrasse et son balcon, offre également de bonnes qualités d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES

30. Considérant qu'un nouvel escalier interne permet d'accéder au sous-sol et aux compteurs ;
31. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;
32. Considérant que l'espace de stockage du commerce se trouve quant à lui au rez-de-chaussée ;

33. Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes, mais qu'il n'est pas aisé d'accès (il n'est pas de plain-pied avec le rez-de-chaussée) et que sa superficie n'est pas en adéquation avec le nombre de logements demandés et qu'il y a lieu d'y remédier ;

34. Considérant que les logements disposent d'une entrée indépendante de celle du commerce ;

TERRASSES

35. Considérant que les terrasses sont conformes et ne gênent aucune vue intrusive sur les parcelles voisines ;

GESTION DE L'EAU

36. Considérant que la nouvelle toiture plate est bien aménagée en toiture verte (en dehors de la terrasse), mais que les plans sont lacunaires quant au choix de la toiture verte ;

37. Considérant que ce projet de logements devrait s'accompagner d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

38. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

39. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

40. Considérant l'importance de la gestion des eaux pluviales et de l'utilisation de la ressource eau ;

41. Considérant dès lors qu'il serait souhaitable d'installer une citerne aérienne de récupération des eaux pluviales ;

SIAMU

42. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 octobre 2022 portant les références CP.2022.0871/1 ;

43. Considérant que la cage d'escalier doit être adaptée sur base des impositions du service SIAMU ;

FAÇADE ARRIÈRE

44. Considérant qu'une porte-fenêtre est prévue au premier étage alors qu'elle donne sur une toiture plate non-accessible ;

45. Considérant dès lors qu'il faudrait prévoir un garde-corps dans l'ébrasement de celle-ci ;

46. Considérant que les descentes d'eau pluviales ne sont pas dessinées sur les plans de la façade arrière et qu'il a lieu de les faire figurer dans les plans (et coupes) ;

FAÇADE AVANT

47. Considérant qu'aucune archive n'est disponible sur la façade d'origine et que la façade actuelle couverte par un permis de 1975 ne présente pas un grand intérêt architectural ;

48. Considérant que les matériaux choisis sont la pierre bleue pour le soubassement, des briques pour le revêtement des étages, des tuiles rouges pour la toiture, des châssis et ferronneries en acier thermolaqué ton gris fondé/noir ;

49. Considérant que le traitement de la porte d'entrée des logements devrait être différent de celle du commerce ;

50. Considérant que la composition de la façade s'inspire du bâti existant, mais qu'elle est perfectible ;

51. Considérant que l'enseigne reprise sur les plans, pour autant qu'elle n'est ni lumineuse ni clignotante, est conforme aux prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur et que celles-ci sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'art. 25 du chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme dit de « minime importance » ;

52. Considérant qu'aucune grille de ventilation n'est précisée dans l'élévation de façade avant ;

53. Considérant qu'il y a lieu le cas échéant de prévoir un système de ventilation permanente non visible depuis l'espace public ;

54. Considérant que l'installation de ces grilles engendre une surépaisseur qu'il y a lieu le cas échéant de rattraper sur les châssis n'en disposant pas ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- soit limiter le nombre de logements au sein de cet immeuble à 2 (sans local vélo/poussette), soit maintenir les 3 logements avec un local vélo/poussette aisé d'accès depuis le rez-de-chaussée et suffisamment qualitatif (1 emplacement par chambre et 2 m² par emplacements, permettant une accroche horizontale et des manœuvres aisées),

- faire monter le conduit de hotte industrielle (avec filtre pour les odeurs) à 60 cm du pignon du bâtiment arrière droit (n°462) et ce avec un dépassement de 2 m par rapport à la toiture plate de ce voisin,
- déplacer la chaudière de telle sorte que le conduit puisse monter le long du pignon du bâtiment arrière gauche (n°466) à proximité du faîte,
- aménager la toiture existante (en intérieur d'îlot) en toiture verte ou prévoir un revêtement clair permettant de lutter contre la surchauffe de l'intérieur d'îlot,
- indiquer sur les plans et préciser les épaisseurs de substrat des différentes toitures vertes,
- dessiner les descentes d'eaux pluviales sur les plans en façade arrière,
- prévoir un garde-corps à la porte-fenêtre du premier étage (façade arrière),
- prévoir une séparation entre l'escalier menant au sous-sol et celui menant aux étages et prévoir un exutoire au sommet de l'escalier commun,
- revoir le traitement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée afin de différencier la partie logement de la partie commerce (portes d'entrée comprises),
- prévoir, le cas échéant, en façade avant des grilles de ventilation permanentes non visibles depuis l'espace public et des profils de rattrapage pour les châssis qui n'en nécessitent pas.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture)
- dérogation à l'art. 32 du Titre I du RCU (évacuation des hottes industrielles et professionnelles)
- dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU (évacuation des gaz brûlés)

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*