

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 156 - 160

**OBJET :**

sur trois parcelles comprenant trois bâtiments à front de rue (n° 156 : deux logements et un bureau ; n° 158 : un logement et un bureau ; n° 160 : un logement et un bureau), régulariser le changement d'affectation du bureau en logement au n° 156, l'ajout de deux logements au n° 158 et l'ajout de deux logements au n° 160, démolir une annexe au 1<sup>er</sup> étage arrière au n° 156 et plusieurs annexes au n° 160, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier les façades arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « *Ilot 233 – entre la chaussée de Haecht et les rues Rogize, Seutin et Josaphat* », approuvé en date du 09/09/1993.

**ENQUETE :**

du 27/02/2023 au 13/03/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Les architectes

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Vu la demande initiale introduite en date du 15 janvier 2021 et visant à « sur trois parcelles comprenant trois bâtiments à front de rue (n° 156 : deux logements et un bureau ; n° 158 : un logement et un bureau ; n° 160 : un logement et un bureau), régulariser le changement d'affectation du bureau au n° 156 en logement, l'ajout de deux logements au n° 158 et l'ajout de deux logements au n° 160, démolir une annexe au 1<sup>er</sup> étage arrière au n° 156, démolir des annexes au n° 160, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier les façades arrières » ;
2. Vu les avis de la Commission de concertation du 8 juillet 2021 et du Collège des Bourgmestre et Echevins (le Collège) du 20 juillet 2021 sur cette demande, favorables aux conditions suivantes :
  - *refermer l'ouverture dans le mur mitoyen entre le 158 et le 160,*
  - *ne pas utiliser le dépôt comme parking sans avoir introduit une demande de permis d'urbanisme spécifique préalable,*
  - *retirer le dallage du jardin du n° 160,*
  - *ne pas réaliser l'ouverture latérale dans la cuisine salle à manger au 1<sup>er</sup> étage du n° 158,*
  - *observer un recul de 1,90m conformément au Code civil par l'installation de bacs à plantes fixes et d'un garde-corps au niveau de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière du n° 160,*
  - *supprimer le mur entre le salon et la salle à manger au 2<sup>ème</sup> étage du n° 158,*
  - *proposer des espaces extérieurs à tous les logements, dans le respect du Code civil en matière de vues intrusives,*
  - *proposer une partie en pleine terre et plantée conforme à l'art. 13 du Titre I du RRU pour le jardin du rez-de-chaussée du n° 156,*
  - *aménager une toiture végétalisée naturelle sur le toit plat de l'arrière-bâtiment,*
3. Vu que, par courrier recommandé daté du 3 août 2021, le demandeur a manifesté sa volonté de modifier les plans en vertu de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que ces plans modifiés ont été introduits en date du 3 février 2022 ;
5. Vu le permis d'urbanisme de régularisation simplifiée (art. 330 §3 du CoBAT) du 28 juin 2022 visant à « sur trois parcelles comprenant trois bâtiments à front de rue (n° 156 : deux logements et un bureau ; n° 158 : un logement et un bureau ; n° 160 : un logement et un bureau), mettre en conformité le changement d'affectation d'un bureau (entreposage accessoire) en parking couvert de neuf emplacements » ;

6. Considérant que la délivrance de ce permis d'urbanisme de régularisation simplifiée rend obsolètes les trois premières conditions émises dans les avis susvisés de la Commission de concertation et du Collège, à savoir :
  - *refermer l'ouverture dans le mur mitoyen entre le 158 et le 160 (en ce que le parking s'étend sur les deux parcelles),*
  - *ne pas utiliser le dépôt comme parking sans avoir introduit une demande de permis d'urbanisme spécifique préalable,*
  - *retirer le dallage du jardin du n° 160 (qui sert d'accès carrossable vers le parking),*
7. Considérant que, si le parking devient licite, celui-ci est modifié par l'ajout d'emplacements pour vélos dans le fond de sa partie gauche, sans qu'aucune précision concernant l'aménagement des places de parking et des zones de manœuvre ne soient présentes ;
8. Considérant qu'il en résulte une incertitude quant à la sécurité des cyclistes et que, dès lors, il y a lieu de préciser sur les plans l'aménagement précis de ces neuf emplacements de parking pour voitures, en veillant à garantir le passage libre et aisé pour les cyclistes ;
9. Considérant que ces emplacements devront être identifiés par un marquage au sol indélébile dans la zone concernée ;
10. Considérant que les autres conditions émises par la Commission de concertation et le Collège constituent toujours des éléments devant nécessairement être améliorés afin de rendre la demande acceptable ; que le projet modifié vise à répondre à la plupart de ces conditions ;
11. Considérant toutefois que la condition visant à proposer un espace extérieur pour chaque nouveau logement n'est pas rencontrée ;
12. Considérant en effet que les logements ajoutés par rapport à la situation de droit viennent densifier les trois parcelles sans que des espaces extérieurs ne leur soient proposés ;
13. Considérant que ce sont le logement 1 chambre du 2<sup>ème</sup> étage au n° 158, le logement 2 chambres du 2<sup>ème</sup> étage au n° 160 et le logement situé dans les combles au n° 156-158 qui sont spécifiquement concernés par cette situation et qu'il y a bien lieu de proposer un espace extérieur pour ces trois nouveaux logements, et ce dans le respect du Code civil ;
14. Considérant également que la condition visant à proposer une partie en pleine terre et plantée pour le jardin du rez-de-chaussée au n° 156, conformément à l'art. 13 du Titre I du RRU, n'est pas rencontrée non plus ; que, en effet, bien que de la terre y soit amenée, celle-ci prend place sur une dalle située à une vingtaine de centimètres sous le niveau du jardin ;
15. Considérant que cette dalle empêche tout contact avec le sous-sol naturel de la parcelle et, partant, toute infiltration des eaux de pluie ;
16. Considérant que, en l'état, la dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU persiste et qu'il y a lieu de supprimer cette dalle au n° 156 ;
17. Considérant que la toiture plate de l'arrière-bâtiment est bien végétalisée, conformément à la demande de la Commission de concertation et du Collège mais que, toutefois, aucune information quant à sa typologie n'est fournie ; qu'il y a donc lieu de préciser la chose, en plan et en coupe, et ce notamment en représentant la couche de substrat ;
18. Considérant enfin que le projet densifie l'utilisation de la parcelle sans que la gestion des eaux pluviales n'y soit améliorée ; que, par conséquent, il y a lieu de prévoir des solutions permettant une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration et/ou la récupération de celles-ci pour les sanitaires ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- préciser sur les plans l'aménagement précis des neuf emplacements de parking pour voitures, en veillant à garantir le passage libre et aisé pour les cyclistes ;
- représenter les emplacements de parking par un marquage au sol indélébile ;
- proposer un espace extérieur respectant les prescriptions du Code civil pour les nouveaux logements, à savoir au 2<sup>ème</sup> étage au n° 158, au 2<sup>ème</sup> étage du n° 160 et dans les combles au n° 156-158 ;
- supprimer la dalle sous le jardin au n° 156 ;
- préciser la typologie de la toiture végétalisée en plan et en coupe, notamment en représentant la couche de substrat ;
- prévoir des solutions permettant une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration et/ou la récupération de celles-ci pour les sanitaires.

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant 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,*