

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023**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 et la construction d'une annexe au premier étage, construire une annexe à l'entresol, installer un conduit d'évacuation, effectuer des travaux structurels intérieurs, placer un enduit sur isolant par l'extérieur (10cm) en façade avant et arrière et modifier les façades (demande modifiée)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

du 01/09/2023 au 15/09/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Vu la demande de permis initiale du 10 août 2021 visant 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, installer un conduit d'évacuation, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier les façades » ;
- 2) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 19 mai 2022 sur cette demande ;
- 3) Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que les dérogations au Titre I du RRU étaient excessives, que le commerce s'étendait dans une partie du logement sans que la superficie logement soit maintenue et que les façades étaient peu qualitatives ;
- 4) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 6 décembre 2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 5) Considérant que ces plans modificatifs visent à :
 - mettre en conformité :
 - la couverture totale de la cour en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit constructible) et à l'art. 4 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (terrain d'angle),
 - la construction d'une annexe au premier étage en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit),
 - construire une annexe à l'entresol en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - installer un conduit d'évacuation en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art. 32 du Titre I du RCU (conduit de hotte non-conforme),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier reliant les deux niveaux du commerce),
 - placer un enduit sur isolant par l'extérieur (10cm) en façade avant et arrière en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (une partie hors gabarit),
 - modifier les façades dont un châssis en dérogation à l'art. 22 du Titre I du RCU (châssis au 1er étage/chaussée de Hacht non-conforme) ;

PREAMBULE

- 6) Considérant que le projet ne porte que sur le commerce et les façades ;

- 7) Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait de la réduction du gabarit projeté, de la nouvelle organisation interne du commerce, du maintien de la superficie logement et des modifications apportées aux façades avant ;
- 8) Considérant cependant qu'une annexe est toujours maintenue du côté du mitoyen gauche ;
- 9) Considérant que la nouvelle répartition de cet immeuble à usage mixte est la suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée et au premier étage : un commerce (pizzeria) d'une superficie de +/- 250 m²,
 - au deuxième étage et dans les combles : un duplex deux chambres d'une superficie de +/- 183 m² ;

VOLUME

- 10) Considérant que la cour existante est enclavée et qu'elle n'apporte pas d'agrément à ce rez-de-chaussée commercial ;
- 11) 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 ;
- 12) Considérant que l'annexe projetée à l'entresol, le long de l'annexe existante, ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle n'a qu'un faible impact sur la parcelle voisine et qu'elle permet encore la ventilation de l'intérieur d'îlot ;
- 13) Considérant que la demande modifiée vise toujours à mettre en conformité le volume supplémentaire côté mitoyen gauche (déjà refusé plusieurs fois) ;
- 14) Considérant que ce volume n'est pas autorisable du fait qu'il nuit à l'immeuble de gauche (cour encore plus enclavée) ;
- 15) Considérant que le conduit d'évacuation s'implante en dehors des gabarits constructibles mais qu'il ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;

TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS

- 16) Considérant que le projet nécessite le remplacement d'un escalier interne ;

LE COMMERCE

- 17) Vu la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins du 15 décembre 2015, demandant d'organiser un avis de Consultation par le Public pour les demandes de permis d'urbanisme concernant entre autre les restaurants et snacks ;
- 18) Vu l'application des délais de rigueur, imposés depuis le 1er septembre 2019 par le CoBAT concernant les procédures de demandes de permis d'urbanisme, ne permettant plus d'allonger les périodes de traitement des dossiers au risque de ne pas voir aboutir la procédure qui lui est réservée ;
- 19) Considérant dès lors que cette consultation par le public n'a pas eu lieu ;
- 20) Considérant que la construction des nouvelles annexes vise à agrandir le commerce qui atteint la superficie de 250,56m² ;
- 21) Considérant la superficie projetée est conforme à la prescription 22 du PRAS qui permet au commerce de s'étendre aux étages et ce jusqu'à 1000m² ;
- 22) Considérant que le projet est conforme à la prescription 0.12/7 du PRAS qui limite les commerces au rez-de-chaussée et au 1er étage pour les biens situés en liseré commercial ;
- 23) Considérant que, dans ces plans modifiés, l'entièreté de la cuisine se situe au rez-de-chaussée, ce qui constitue une amélioration par rapport à la demande précédente ;

PARTIES COMMUNES

- 24) Considérant qu'il n'y a pas de salle de douche en sous-sol et qu'il s'agit d'une erreur sur les plans ;

ISOLATION PAR L'EXTERIEURS DES FACADES AVANT ET ARRIERE

- 25) Considérant que le projet prévoit d'isoler les façades par l'extérieur (isolation de 8 cm + enduit) ;
- 26) Considérant qu'une partie de cette isolation en façade arrière ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais que la dérogation est minime et dès lors la demande de dérogation est justifiée ;
- 27) Considérant que l'enduit sur isolant en façade avant déroge aux règlements d'urbanisme du fait de la surépaisseur au niveau du rez-de-chaussée et de la saillie qui s'étend sur toute la largeur des façades ;
- 28) Considérant que l'isolation de la façade telle que proposée appauvrit la façade en ce qu'elle supprime les éléments de décors tel que les bandeaux moulurés, les caches boulins, ... ;

29) Considérant dès lors qu'il y a lieu de reproduire ses éléments de décors après isolation (caches boulins, bandeaux moulurés, ...) et de replacer des seuils de fenêtre en pierre bleue ;

30) Considérant que dans ces conditions, les demandes de dérogation sollicitées sont justifiées pour la façade avant ;
FACADES

Façade chaussée de Haecht :

31) Considérant que le projet prévoit un enduit comme revêtement de façade mais que le ton choisi (gris) n'est pas approprié pour cette façade ;

32) Considérant que les châssis sont proposés en aluminium, ce qui nuit aux qualités architecturales de la façade avant et qu'il y a lieu de les prévoir en bois mouluré

33) Considérant qu'au 1^{er} étage, les trois baies existantes sont supprimées au profit d'une seule baie mais que cette dernière ne respecte toujours pas la typologie de l'immeuble (baie horizontale/division du châssis) ;

34) Considérant par ailleurs que le châssis déroge à l'art. 22 du Titre I du RCU du fait que la distance entre l'axe mitoyen et le châssis est inférieure à 60 cm ;

35) Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir les trois baies du 1er étage, soit dans leur forme actuelle ou soit avec des impostes rectangulaires mais que les baies du commerce doivent être identiques sur les deux façades ;

36) Considérant que la corniche est peinte dans la même couleur que les châssis et la porte du commerce ;

37) Considérant que les caissons à volet ont été supprimés ou intégrés ;

38) Considérant qu'un soubassement en pierre bleue est prévu ;

Façade rue Philomène 2-4 :

39) Considérant que le projet prévoit un enduit de ton gris pour le volume principal et de ton gris clair pour le volume secondaire mais qu'il serait préférable que la façade soit de couleur blanc cassé ;

40) Considérant que, tout comme pour la façade chaussée de Haecht, les menuiseries extérieures et la corniche sont en gris anthracite et le soubassement en pierre bleue ;

41) Considérant que la façade gagnerait en cohérence si tous les châssis de cet étage avaient la même imposte ;

42) Considérant que la porte d'entrée, telle que proposée, nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

43) Considérant que le conduit, du fait de sa localisation, sera peu visible depuis la rue et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;

PEB

44) Considérant que la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres mais que celles-ci ne sont pas précisées dans l'élévation de façade ;

45) Considérant qu'il s'agit donc d'un système de ventilation permanente invisible ;

46) 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.

SIAMU

47) Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 juillet 2023 portant les références T.1981.1816/15 ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- démolir l'annexe le long du mitoyen gauche et revoir l'aménagement du commerce en conséquence, corriger le plan de la cave (pas de salle de douche),
- maintenir un accès au premier étage depuis le commerce vers l'escalier commun afin de se conformer aux impositions du service SIAMU,
- proposer des façades enduites ton blanc cassé avec trois baies au 1^{er} étage côté chaussée de Haecht, les impostes du commerce étant homogènes à cet étage et la porte côté rue Philomène (division) respectant la typologie de l'immeuble,
- placer des châssis en bois moulurés respectant les divisions d'origine,
- reproduire les éléments de décors des façades (caches boulins et bandeaux moulurés) et replacer des seuils de fenêtres en pierre bleue,
- prévoir un système de ventilation permanente invisible et des profils de rattrapage pour les châssis n'en disposant pas.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- ~~dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU (implantation),~~
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture),
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RCU (terrain d'angle),
- dérogation à l'art. 22 du Titre I du RCU (élément en saillie sur la façade à rue),
- dérogation à l'art. 32 du Titre I du RCU (évacuation des hottes industrielle et professionnelles) ;

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*