

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 284**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, ajouter 2 logements, réaliser des modifications structurelles, modifier l'esthétique de la façade avant, construire une lucarne rentrante en toiture arrière et aménager une terrasse en façade arrière au 4^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : dans le périmètre de protection d'un bien classé : Eglise Saint-Servais (AG du 09-10-2003)

dans le périmètre de protection d'un bien classé : Maison éclectique - Rue de l'Est 2 (AG du 25-03-2004)

ENQUETE : du 18/06/2020 au 02/07/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la terrasse va engendrer des nuisances sonores et visuelles chez les voisins, qui sont fermement opposés à l'érection de celle-ci ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements :
 - modifier la répartition, le compartimentage et le nombre de logements (de 2 à 4 logements) dans le bâtiment en proposant :
 - o dans la première moitié du sous-sol des locaux accessoires au logement ;
 - o un triplex sous-sol, rez-de-chaussée et entresol de 3 chambres ;
 - o un appartement 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - o un appartement duplex trois chambres sous les combles ;
 - réaliser des modifications structurelles extérieures par la construction d'une passerelle, le décaissement d'une partie du jardin pour réaliser une cour anglaise, rehausser le mur mitoyen droit en toiture, reconstruire les annexes arrières ;
 - réaliser des modifications structurelles intérieures ;
 - aménager une terrasse arrière accessible en toiture à destination du duplex sous les combles ;
 - modifier l'esthétique de la façade avant par la réalisation d'une double porte de garage et la modification des baies du rez-de-chaussée, le remplacement des châssis non conformes par des châssis en bois et le placement de 5 nouvelles fenêtres de toit ;

Avis de la CRMS

- 2) Vu l'avis de la CRMS du 14 février 2020, émis en séance du 5 février 2020, dont le dernier paragraphe est repris ci-dessous in extenso :
 - *« Si la commission comprend la préoccupation de vouloir répondre à la demande de logements croissante, elle estime que la surdivision des maisons traditionnelles bruxelloises ne doit pas être encouragée lorsqu'elle se traduit par une telle altération de la qualité urbanistique des enfilades et de la qualité architecturale du bien, en façade et à l'intérieur. Sur le plan patrimonial, le projet actuel entraîne la perte irréversible des qualités de façades (réduction des baies, porte de garage à vélos, ...), des spatialités intérieures (réduction de hauteur des*

pièces de vie, ajouts complexes à l'arrière, ...) ainsi que des éléments de décor qui caractérisent la maison, sans créer pour autant des conditions de logement pleinement satisfaisantes » ;

Nouvelle division de l'immeuble et local vélo

- 3) Considérant que l'immeuble à l'origine a été construit en tant que maison bourgeoise ;
- 4) Considérant qu'il semble que 2 ménages aient toujours élu domicile dans la maison suivant la note du demandeur ;
- 5) Considérant que la demande vise à intégrer 2 ménages supplémentaires portant le nombre d'appartements à 4 unités ;
- 6) Considérant que cette augmentation substantielle du nombre d'habitants génère une demande accrue en mobilité motorisée et active ;
- 7) Considérant que pour ce faire, le demandeur aménage un nouveau local vélo en façade avant directement accessible depuis la rue sous forme de garage ; que pour réaliser celui-ci, il est nécessaire de démolir le soubassement décoré en pierre bleue, le plancher et le corps de cheminée d'origine de la pièce avant du bel étage afin de rehausser le plancher ;
- 8) Considérant que ces travaux ont tendance à dénaturer la typologie bruxelloise typique d'alignement des pièces en enfilade tout en détruisant le petit patrimoine intérieur (décors de cheminée, moulures) ;
- 9) Considérant de plus que les plafonds devront être résistants et étanches au feu ; qu'il y a un risque que les décors de plafonds (moulures) disparaissent ; que le demandeur n'a pas précisé la nature et les moyens qui seront mis en œuvre pour préserver ces plafonds tout en rendant ceux-ci REI60 ;
- 10) Considérant que le reportage photographique dans le dossier est incomplet (manque les photos des pièces à rue) et qu'il y a lieu de le compléter ;
- 11) Considérant que la division de la porte de garage en deux locaux, à savoir une cave privative et un local vélo commun, fait que le local vélo commun est trop étroit et petit pour une utilisation convenable ;

Appartement triplex des rez-de-chaussée, sous-sol et entre-étage

- 12) Considérant que les travaux d'excavation pour la cour anglaise et l'aménagement de la parcelle sont effectués dans les premiers trois-quarts de la parcelle ; qu'ils ne nuisent pas aux propriétés voisines mais qu'il y aura lieu de faire attention sur l'éventuelle nécessité de rempiètement des clôtures mitoyennes ;
- 13) Considérant que les annexes qui sont reconstruites en façade arrière et à l'entresol sont implantées dans les gabarits autorisables et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
- 14) Considérant que le sous-sol est en partie aménagé au profit de l'appartement du rez-de-chaussée ; que les chambres développées sont spacieuses ; que cependant vu la profondeur de cet étage par rapport au niveau du jardin et des murs mitoyens de clôture développés, les chambres n'auront jamais accès à un rayonnement solaire direct et qu'en cela, cela réduit leur habitabilité ;
- 15) Considérant qu'afin de palier à ce problème, il y a lieu d'aménager la cour anglaise en gradin en pente de 45 ° de manière à ce que les chambres puissent accéder à un rayonnement solaire direct et ne soient pas plongées tout le temps dans l'ombre ;
- 16) Considérant de plus qu'il y a lieu de faire attention aux rempiètements éventuels des murs, à l'isolation de la dalle de sol ainsi qu'à une hauteur sous-plafond suffisante de 2,5 m afin de ne pas nuire aux qualités d'habitabilité de cet appartement ;

Appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages

- 17) Considérant que les appartements 2 chambres des 1^{er} et 2^{ème} étages possèdent une bonne habitabilité ;

Appartement duplex 3 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages

- 18) Considérant que la lucarne rentrante au 4^{ème} étage est réalisée dans les gabarits autorisables ;
- 19) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture du 3^{ème} étage en façade arrière ; que cette terrasse afin de ne pas générer de vues nuisantes vers la parcelle voisine de droite nécessite le rehausse d'un mur mitoyen en dérogation à l'article 6, titre I du RRU et à l'article 9, titre I du RCU ;
- 20) Considérant que cette terrasse nuit au voisinage direct vu la configuration d'angle de la parcelle ;
- 21) Considérant que la toilette de l'appartement déroge à l'article 8, titre II du RRU en ce que sa longueur est inférieure à 1,2m ;
- 22) Considérant cependant que l'appartement ne respecte en l'état pas l'avis du SIAMU pour le logement sous les combles ; qu'il y a lieu que l'appartement aménagé permette l'évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier (cf. Avis SIAMU, point 5) ; que concrètement vu la hauteur de la fenêtre de toit envisagée, il y a lieu de soit placer un escalier fixe pour arriver à

la fenêtre de toit ou de rehausser le plancher afin d'arriver à une distance verticale entre le bord inférieur du châssis et le plancher inférieure ou égale à 1m ;

- 23) Considérant que sans solution à la condition du SIAMU, l'appartement dans les combles ne peut pas être aménagé ;

Esthétique de la façade avant

- 24) Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans autorisation par des châssis en pvc ne respectant pas la modénature des châssis d'origine ; que la demande vise leur remplacement par des châssis en bois blanc moulurés conformes aux dessins des châssis d'origine et qu'ils améliorent l'esthétique de la façade ;
- 25) Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant en modifiant les baies du bel étage et en insérant un garage aligné sur le niveau de la rue muni de deux portes avec un meneau de raccord intégré ;
- 26) Considérant que ces modifications portent atteinte aux qualités néoclassiques de l'immeuble ; que de plus l'immeuble se situe sur une partie de la chaussée de Haecht entourée de bâtiments aux qualités patrimoniales remarquables (église Saint-Servais, immeubles d'angles de l'avenue Louis Bertrand, maison Autrique, maison Campioni-Balasse) ainsi que dans leur périmètre de protection suite à leur classement et qu'une attention toute particulière devrait être mise en œuvre afin de respecter le patrimoine bâti ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : -

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,

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*