

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 297 - 299**OBJET :** sur deux parcelles comprenant un rez-de-chaussée commercial et 4 logements aux étages, réunir les deux immeubles, couvrir la cour arrière droite, construire une annexe au 4^{ème} étage, régulariser la construction d'une annexe sur 3 niveaux, la modification de la répartition des logements, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant**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 : dans le périmètre de protection d'un bien classé : Maison éclectique rue de l'Est 2 (AG du 25-03-2004)

ENQUETE : du 26/08/2020 au 09/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1) Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un rez-de-chaussée commercial commun et 4 logements aux étages (1+3) :

- réunir les deux immeubles ;
- couvrir la cour arrière droite en dérogation au RRU, titre I, art. 13 et au RCU, titre I, art. 39 (impermeabilisation totale) ;
- construire une annexe au 4^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
- régulariser :
 - la construction d'une annexe sur 3 niveaux (1er, 2ème et 3ème étages) ;
 - la modification de la répartition des logements (logement dans les combles) ;
 - la réalisation de travaux structurels (perçement de baies) ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis et vitrine en PVC) ;

[Parcelle n° 297]

2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 décembre 1932 visant à "bâtir deux WC" ;

3) Vu le permis d'urbanisme du 3 juin 1997 visant à " établir un snack-friterie de 72m² (ex-commerce) au rez-de-chaussée de l'immeuble "

4) Vu le permis d'urbanisme du 23 juin 1998 visant à " installer un café-débit de boisson en lieu et place d'un snack-friterie " ;

[Parcelle n° 299]

5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 janvier 1931 en vue " [d'établir un] WC, Chaussée de Haecht 299" ;

6) Vu l'avertissement du 20 janvier 2017 portant sur la modification du nombre d'unités de logements (4 en lieu et place de 3), la construction d'annexes, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant.

7) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;

8) Considérant que les 4 logements se répartissent de la manière suivante :

- au 1^{er} étage : aménager un appartement 2 chambres - régulariser une annexe de +/-6 m² ;
- au 2^{ème} étage : aménager un appartement 2 chambres - régulariser une annexe de +/-6 m² ;
- au 3^{ème} étage : aménager un appartement 2 chambres - régulariser une annexe de +/-6 m² ;
- dans les combles: aménager un appartement 2 chambres - construire une annexe de +/-6 m² ;

9) Considérant que la parcelle d'angle au n°297 est de petite taille et que la réunification avec l'immeuble voisin permet de faire des plateaux de logements de plain-pied et d'une taille plus confortable ;

- 10) Considérant que la couverture complète de la cour déroge à l'art.13 du titre I du RRU et à l'art.39 du titre I du RCU ;
- 11) Considérant que la cour est enclavée et de faible dimension, que la parcelle est presque entièrement couverte et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 12) Considérant que dans ce prolongement, les extensions aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages abritent les cuisines et permettent un accès séparé aux sanitaires ; que cela améliore le confort et l'habitabilité de ces logements ;
- 13) Considérant que la demande vise aussi la privatisation des combles en vue d'aménager un logement supplémentaire de 2 chambres ;
- 14) Considérant que ce logement reprend la même configuration que ceux des niveaux inférieurs mais qu'il présente de plus faibles qualités d'habitabilité dans la mesure où celui-ci est sous pente de toiture et qu'il dispose de moins de luminosité ;
- 15) Considérant qu'une annexe est ajoutée dans la continuité des annexes existantes ; que celle-ci permet de proposer la vue droite manquante à ce logement ;
- 16) Considérant que cette annexe surplombe et dépasse la corniche de toiture ; qu'elle propose des vues intrusives de par la situation particulière de ces parcelles situées à l'angle de l'îlot ;
- 17) Considérant que les dimensions du local vélos/poussettes prévu au rez-de-chaussée ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements (8 vélos) ;
- 18) Considérant, au vu de ce qui précède, que la création de ce logement constitue une densification excessive pour cet immeuble ;
- 19) Considérant que ces bâtisses se situent sur une artère néo-classique ; que l'utilisation du PVC en façade avant ne s'accorde pas avec cette typologie et qu'il y a lieu de revenir à des menuiseries (châssis et vitrine) respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions, ...) ;
- 20) Considérant que la demande prévoit aussi le remplacement des garde-corps au 1er étage ; que la récupération et la réutilisation de ceux-ci doit être d'abord privilégié avant leurs remplacements ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de logement dans les combles,
- ne pas construire d'annexe au 4^{ème} étage ;
- faire une proposition de menuiseries en façade avant respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions, ...),
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne
- Art. 13 du titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable
- Art. 39 du titre I du RCU - Perméabilité des zones de cours et jardins

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*