

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 704

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels intérieurs, modifier la façade arrière et mettre en conformité la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 13/01/2022 au 27/01/2022

**REACTIONS :**

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 une maison unifamiliale :
  - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit) ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (un plancher rehaussé et escalier interne) ;
  - modifier la façade arrière ;
  - mettre en conformité la façade avant ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 7 mai 1940 à "transformer la maison (remplacer la toiture vitrée par une plateforme en béton armé au-dessus de la buanderie et déplacer un WC)";
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une maison unifamiliale ;

**DEMOLITION**

4. Considérant que l'annexe existante au niveau du rez-de-chaussée est démolie (partie licite et partie non-couverte par un permis valable) ;

**VOLUME**

5. Considérant que la nouvelle annexe déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et ce au regard des constructions mitoyennes ;
6. Considérant que la dérogation est importante en profondeur mais qu'elle n'a que peu d'impact sur les parcelles voisines ;
7. Considérant que la hauteur de l'acrotère est de 3 mètres, ce qui est dispensé de permis ;

**LOGEMENT**

8. Considérant que la nouvelle annexe améliore les qualités d'habitabilité des pièces de vie de cet étage ;
9. Considérant que la chambre parentale présente un infime déficit en superficie ;
10. Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné sur le plan, la chambre 2 présente un déficit de superficie (7,51 au lieu de 9 m<sup>2</sup>) et que cela nuit à son habitabilité ;
11. Considérant que la maison conserve une superficie importante de jardin qui est en pleine terre et plantée ;
12. Considérant que l'ajout d'une baie en façade arrière nécessite la rehausse d'un plancher ;
13. Considérant que cette baie n'apporte que peu de lumière à la cuisine et que cela nuit à ses qualités d'habitabilité et à celles de la chambre 3 ;
14. Considérant que l'éclairage de la cuisine pourrait toutefois être amélioré par l'installation d'un lanterneau plus grand qui serait implanté le long de la façade arrière ;
15. Considérant par ailleurs que les pièces de vie disposent d'un éclairage suffisant, et ce même sans la baie horizontale qui est ajoutée en façade arrière ;
16. Considérant, au vu de ce qui précède, que la modification du plancher au premier étage n'est pas souhaitable ;

**FACADES**

17. Considérant que certaines baies en façade arrière ont été revues, et ce afin d'apporter un bon éclairage naturel dans tous les locaux habitables ;
18. Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant ;
19. Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures sont en bois ton noir/anthracite ;
20. Considérant cependant que la baie d'imposte de la porte d'entrée n'est plus vitrée mais réalisée à l'aide d'un panneau en bois et que le dessin de la porte est lacunaire (cf. reportage photographique) ;
21. Considérant que les plans sont également lacunaires en ce qui concerne les ferronneries au niveau du rez-de-jardin et qu'il y a lieu de les maintenir ;
22. Considérant enfin que le châssis au niveau du bel-étage ne respecte pas la division d'origine et n'est, de ce fait, pas cohérent avec le reste des châssis ;
23. Considérant, au vu de ce qui précède, que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- maintenir le plancher du premier étage à sa hauteur d'origine ;
- supprimer la baie horizontale qui se trouve juste au-dessus de l'annexe en façade arrière ;
- revoir l'aménagement sous combles afin d'obtenir 2 chambres conformes ;
- proposer en façade avant une porte d'entrée et des châssis respectant la typologie de l'immeuble (imposte partout et allège pleine pour la porte-fenêtre), une baie d'imposte vitrée et dessiner l'ensemble des ferronneries.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture)

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*