

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

Chaussée de Haecht, 555

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (activité productive et 1 logement aux étages), mettre en conformité la construction d'une extension au rez-de-chaussée gauche du bâtiment avant, la modification esthétique en façade avant, changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en bureau pour le bâtiment avant et en logement pour le bâtiment arrière, construire une extension au 1^{er} étage gauche, aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages et aménager 2 logements supplémentaires en bâtiment avant (total de 4 unités sur la parcelle)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

ENQUETE :

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

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (activité productive et 1 logement aux étages) :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une extension au rez-de-chaussée gauche du bâtiment avant,
 - la modification esthétique en façade avant (divisions et châssis en PVC),
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en bureau pour le bâtiment avant (79 m²) et en logement pour le bâtiment arrière (94 m²),
 - construire une extension au 1^{er} étage gauche du bâtiment avant,
 - aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en hauteur),
 - aménager 2 logements supplémentaires dans le bâtiment avant d'une superficie de 381 m² (total de 4 unités sur la parcelle) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 juillet 1925 visant à "[construire] une maison" ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1946 visant à "couvrir une cour avec une toiture vitrée" ;
5. Vu la confirmation du 19 mars 2020 attestant de l'existence d'une activité productive aux rez-de-chaussée avant et arrière et d'un logement aux étages du bâtiment avant ;

Bâtiment avant

6. Considérant que, au vu de la configuration particulière du rez-de-chaussée avant (escalier central), le changement d'affectation vers du bureau en vue d'installer une profession libérale est une réponse adéquate ; que de plus carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) présente un solde positif ;
7. Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) pour les zones d'habitation (seuil de 250 m²) et que, par rapport à la situation existante, l'activité projetée ne présente pas de nouvelles nuisances ;

8. Considérant que le bâtiment a été prolongé en sa partie gauche à ce niveau ; que cette extension est conforme en termes de gabarit car celle-ci ne dépasse pas plus de 3 m le mitoyen le plus profond ;
9. Considérant que la nouvelle répartition des étages comprend désormais un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un duplex 2 chambres, soit un total de 3 logements (381 m²) ;
10. Considérant qu'une seconde extension est proposée au 1^{er} étage gauche ; que celle-ci rentre dans les gabarits autorisables et permet d'aménager un plus grand espace séjour pour le logement 2 chambres au même niveau ;
11. Considérant que le 2^{ème} étage et les combles sont dévolus à l'aménagement d'un duplex 2 chambres ;
12. Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
13. Considérant que l'entrée cochère est divisée en 2, le premier hall étant destiné au parcage des vélos et le second privatisé au profit du bureau ;
14. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants de l'immeuble ;
15. Considérant que des terrasses sont prévues sur les toitures plates des étages 1, 2 et 3, offrant ainsi à chacun des logements un espace extérieur privatif ;
16. Considérant que celles-ci sont en dérogation au RRU car elles dépassent en hauteur les gabarits voisins ;
17. Considérant néanmoins que ces terrasses présentent des reculs ou possèdent des murs mitoyens suffisamment hauts que pour éviter des vues intrusives sur les parcelles voisines ;
18. Considérant que la division et les matériaux des châssis en façade avant ne sont pas ceux autorisés par le permis d'urbanisme d'origine ; que la division tripartite de la travée de gauche devient un double-ouvrant, que les étages ne possèdent plus de petits-bois au niveau des impostes et que l'ouverture en guillotine des châssis du rez-de-chaussée est modifiée en simple-ouvrant ;
19. Considérant que ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique de la façade mais qu'il y a lieu de revenir à des sections en bois afin de respecter la typologie de cet immeuble ;

Bâtiment arrière

20. Considérant que l'atelier en fond de parcelle est transformé en un logement duplex 1 chambre (94 m²) ;
21. Considérant que cet arrière-bâtiment est situé à une distance supérieure à 10 m par rapport au bâtiment avant (+/- 15 m) ;
22. Considérant que ce nouveau logement à la jouissance d'une terrasse à l'avant de celui-ci ;
23. Considérant que des fenêtres de toit apportent un complément en lumière naturelle et que l'aménagement proposé est conforme en matière d'habitabilité ;
24. Considérant vu la configuration de la toiture en V, qu'il y a lieu de faire attention à la gestion/récupération des eaux pluviales ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revenir à des châssis en bois pour la façade à rue, en reprenant les principales caractéristiques d'origine (sections, ...).

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

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,*