

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 272

OBJET :

Dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, modifier la volumétrie en façade arrière, changer l'affectation du commerce en logement (passer de 1 à 2 logements), modifier la répartition des logements, et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé : Maison Campioni-Balasse, Rue de l'Est 2 – classement comme Monument, Arrêté du 27/03/2003

le bien est situé à moins de 20m d'un bien classé : Maison Autrique, Chaussée de Haecht, 266, Classement comme Monument, Arrêté du 30/3/1976

ENQUÊTE :

du 02/06/2023 au 16/06/2023

RÉACTIONS :

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 un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages :
 - modifier la volumétrie en façade arrière par le placement d'un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, la démolition d'une partie de l'annexe au 1^{er} étage et sa rehausse (2,66m), et l'aménagement de terrasses au 1^{er} et au 2^{ème} étage, en dérogation aux l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction),
 - changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement (passer de 1 à 2 logements),
 - modifier la répartition des logements par l'extension du logement au rez-de-chaussée dans le sous-sol et au 1^{er} étage en vue d'en faire un triplex, en dérogation à l'art 10 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (éclairage naturel), et par l'extension du logement au 2^{ème} étage dans les combles en vue d'en faire un duplex,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs par la suppression de cheminées et de murs porteurs, et la construction d'escaliers intérieurs ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 13 aout 1912 visant à « effectuer des transformations à l'immeuble » ;

VOLUME :

3. Considérant que la demande vise à démolir une partie de l'annexe au 1^{er} étage en façade arrière afin de réduire en profondeur le volume construit et d'uniformiser la façade ;
4. Considérant que la réduction de ce volume au 1^{er} étage permet d'aménager une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée en façade arrière et que cette terrasse s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
5. Considérant qu'un escalier extérieur est placé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en façade arrière et qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant que l'annexe de droite située à l'entresol est rehaussée d'un demi-niveau (2,66m) afin de s'aligner à l'annexe de gauche au 1^{er} étage ; que le niveau du plancher de l'annexe à l'entresol est surélevé afin de s'inscrire dans le prolongement du niveau du volume principal ; que cette annexe ainsi modifiée s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

7. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture de l'annexe modifiée au 2^{ème} étage, que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°170) (3m au lieu des 2,1m autorisables) ;
8. Considérant cependant que la terrasse permet au logement duplex de jouir d'un espace extérieur, que cela améliore le confort de celui-ci et qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant de plus qu'un retrait latéral de 1,9m à partir des profils mitoyens gauche et droite est prévu afin de respecter le Code Civil, sans nécessiter de rehausse des murs mitoyens ;
10. Considérant néanmoins que cette terrasse engendre des vues plongeantes vers les parcelles voisines et que dès lors il y a lieu de prévoir un recul de 1m pour la terrasse par rapport à la limite de la façade arrière ;

AFFECTATION :

11. Considérant que dans sa situation licite, l'immeuble était reparti de la manière suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce (pharmacie),
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 logement duplex,
 - dans les combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;
12. Considérant que le changement d'affectation du commerce en logement est compatible avec la zone ;
13. Considérant que la demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée au 1^{er} étage et dans une partie du sous-sol afin d'en faire un logement triplex ;
14. Considérant qu'un second logement est aménagé en duplex au 2^{ème} étage et dans les combles ;
15. Considérant qu'il reste suffisamment d'espaces de rangement privatifs pour les logements de l'immeuble ;
16. Considérant que la nouvelle répartition comprend dès lors :
 - dans une partie du sous-sol: locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : 1 logement triplex 2 chambres avec jardin,
 - aux 2^{ème} étages et dans les combles : 1 logement duplex 2 chambres avec terrasse ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ :

17. Considérant qu'une trémie est prévue entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, et entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin de créer un logement triplex avec une circulation indépendante ;
18. Considérant que la chambre au sous-sol déroge aux règlements d'Urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'un apport en éclairage naturel suffisant, qu'en effet, sa seule source de lumière naturelle provient de la petite cour anglaise, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
19. Considérant que le plancher de l'annexe à l'entresol est surélevé afin de se placer à hauteur du plancher du volume principal au 1^{er} étage ; qu'un mur porteur est démoli afin de réagencer les pièces de vie et d'aménager un grand séjour traversant ;
20. Considérant que le logement triplex dispose de la jouissance du jardin ;
21. Considérant que les combles sont privatisés au profit du logement au 2^{ème} étage afin de créer un logement duplex ;
22. Considérant qu'une trémie est prévue dans les combles afin d'accéder au grenier ;
23. Considérant que mis à part la chambre au sous-sol, les logements proposés offrent de très bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent chacun d'un espace extérieur ;

PARTIE COMMUNE :

24. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupant·e·s de l'immeuble ;
- #### ZONE DE COURS ET JARDINS :
25. Considérant que la citerne existante est remplacée, ce qui contribue à une meilleure utilisation de l'eau pluviale ;
 26. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
 27. Considérant qu'il serait dès lors pertinent d'étudier la possibilité de gérer le trop-plein de la citerne par infiltration dans le jardin ;
 28. Considérant qu'une surface importante du jardin est maintenue en pleine terre et plantée ;

ENVIRONNEMENT

29. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

30. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
31. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;
32. Considérant qu'une finition claire ou végétalisée permet de limiter ce phénomène ;
- FAÇADE :
33. Considérant que la demande prévoit de remettre la façade avant en pristin état ; que toutefois les allèges au niveau des portes-fenêtres ne sont pas dessinées et qu'il ya lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- prévoir une chambre dans le sous-sol conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- prévoir un recul de 1m pour la terrasse par rapport à la limite de la façade arrière ;
- dessiner les allèges au niveau des portes-fenêtres en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction)

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*