

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 713

**OBJET :**

dans un immeuble de deux logements, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-jardin, étendre une annexe sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée, créer une cour anglaise arrière, construire un escalier extérieur, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, rehausser la toiture, démolir des annexes et en reconstruire, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sol, ajouter un logement dans les combles, construire un abri de jardin, isoler la façade arrière et apporter des modifications à la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 09/06/2023 au 23/06/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

## 1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de deux logements :

- démolir et reconstruire une annexe au rez-de-jardin,
- étendre une annexe sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
- créer une cour anglaise arrière,
- construire un escalier extérieur, en dérogation à l'art. 4 (profondeur) du titre I du RRU,
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 (hauteur) du titre I du RRU,
- rehausser la toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU,
- démolir des annexes et en reconstruire, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU,
- étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols, en dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme,
- ajouter un logement dans les combles, en dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;
- construire un abri de jardin en fond de parcelle, en aux art. 4 et 6 du titre I du RRU,
- isoler la façade arrière,
- apporter des modifications à la façade avant, en dérogation aux art. 3 (entretien) et 7 éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU ;

## HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 septembre 1926 visant à construire des annexes ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mai 1957 visant à ajouter un WC au 2<sup>ème</sup> étage ;
4. Vu les renseignements urbanistiques du 20 octobre 2021 attestant de la présence d'un logement au rez-de-chaussée, un logement au 1<sup>er</sup> étage et de locaux accessoires aux logements dans les combles ;

## VOLUME :

5. Considérant que l'annexe au sous-sol est démolie et reconstruite selon le même gabarit, à la différence que le sol est décaissé afin de l'aligner de plain-pied avec la partie avant ;
6. Considérant qu'en prolongement est créée une cour anglaise et que celle-ci ne porte pas atteinte au voisinage et que le jardin reste suffisamment grand ;

7. Considérant qu'un escalier extérieur est ajouté afin de relier la cour anglaise à la toiture plate de l'annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
8. Considérant que sur la nouvelle toiture de l'annexe du rez-de-jardin est aménagée une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
9. Considérant que bien que la terrasse soit placée à distance des mitoyens, elle crée tout de même des vues intrusives dans toutes les directions, en raison de la situation d'angle de la parcelle ;
10. Considérant que l'appartement dispose déjà du jardin, et qu'au vu des nuisances que crée la terrasse, il y a lieu de ne pas l'aménager et d'aménager à la place une toiture végétalisée sur la totalité de la nouvelle toiture plate au rez-de-chaussée ;
11. Considérant que si la toiture plate est inaccessible, l'escalier extérieur n'a plus lieu d'être et que dès lors il y a lieu de le supprimer ;
12. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est étendue sur sa partie droite, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m (4,60m) le mitoyen le moins profond ;
13. Considérant qu'il s'agit d'un terrain d'angle, que l'immeuble voisin de droite (n° 715) est relativement enclavé et que dans le but de permettre la respiration de l'angle, il y a lieu de maintenir l'annexe du rez-de-chaussée dans son gabarit actuel ;
14. Considérant que la petite annexe contenant la toilette au 2<sup>ème</sup> étage est démolie et reconstruite pour s'aligner à celle de l'étage inférieur ;
15. Considérant que celle-ci déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (4,50m) ;
16. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas construire cette annexe ;
17. Considérant que la toiture à double pente est rehaussée en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (3,79m) ;

#### INTÉRIEUR :

18. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans une partie des sous-sols au moyen d'un nouvel escalier intérieur qui prend place dans la pièce centrale ;
19. Considérant que 2 chambres sont aménagées en sous-sol, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum de superficie nette éclairante requis en comptabilisant uniquement la partie du vitrage situé hors-sol (1,12m<sup>2</sup> en lieu et place de 3,43m<sup>2</sup> pour la chambre 1 et 1,35m<sup>2</sup> en lieu et place de 3m<sup>2</sup> pour la chambre 2) ;
20. Considérant que les chambres donnent sur une cour anglaise de 2m de profondeur, contre un dégagement de 3,80m, ce qui est suffisant pour un apport d'air et de lumière aux chambres ;
21. Considérant dès lors que la dérogation peut être accordée ;
22. Considérant que le rez-de-chaussée accueille la partie séjour et cuisine du duplex, et que le gabarit existant est capable d'offrir les superficies suffisantes pour ces pièces ;
23. Considérant que le studio aménagé au 1<sup>er</sup> étage relève plutôt de par sa disposition d'un appartement une chambre en ce que ses locaux sont clairement différenciés ;
24. Considérant toutefois que selon la confirmation des renseignements urbanistiques du 20 octobre 2021, ce logement est licite ;
25. Considérant que des murs et des cloisons sont ouverts afin d'améliorer sa configuration, et que l'annexe est désormais accessible depuis le logement ;
26. Considérant qu'un logement est ajouté dans les combles, identique au logement du 1<sup>er</sup> étage ;
27. Considérant que la pièce principale de séjour déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface nette éclairante requise (5,33m<sup>2</sup> en lieu et place de 7,6m<sup>2</sup>) ;
28. Considérant que sans l'ajout de l'annexe, ce logement est de petite taille et vient densifier exagérément cet immeuble, qui au vu de sa superficie (190m<sup>2</sup>) ne peut pas accueillir de logement supplémentaire ;
29. Considérant, dès lors que l'ajout d'un logement supplémentaire dans le 2<sup>ème</sup> étage mansardé n'est pas qualitatif, et qu'il y a lieu dès lors de lier le 2<sup>ème</sup> étage mansardé en duplex avec l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, ou de le maintenir en locaux accessoires aux logements existants ;
30. Considérant dès lors que la rehausse de la toiture n'est pas nécessaire ;
31. Considérant que le sous-sol offre des caves, un local vélo et que les compteurs sont accessibles par tous les occupants et en tout temps ;

**JARDIN :**

32. Considérant qu'un abri de jardin d'environ 15m<sup>2</sup> est construit en fond de parcelle ;
33. Considérant qu'il ne participe pas à la mise en valeur des qualités végétales de la parcelle et vient saturer celle-ci ;
34. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas construire d'abri de jardin ;

**FAÇADE :**

35. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU ;
36. Considérant que l'ensemble des châssis est réalisé en aluminium, ce qui ne s'intègre pas à l'esthétique de cette façade néoclassique ;
37. Considérant qu'il y a lieu de réaliser les châssis en bois, en veillant à conserver des formes et divisions conformes (double ouvrant avec imposte) et à suivre le cintrage des linteaux ;
38. Considérant que ces remarques s'appliquent également à la porte, et que de plus sa partie ouvrante est relativement basse ;
39. Considérant qu'il y a lieu également de proposer une porte en bois en rehaussant l'ouvrant jusqu'à la moitié de l'imposte actuelle, de sorte à rééquilibrer ses proportions ;
40. Considérant enfin que le soubassement et l'encadrement de la fenêtre de cave en pierre bleue sont peints, et que dans le but de les rendre conformes aux Règlements en vigueur, il y a lieu de rendre apparents tous les éléments en pierre bleue de la façade ;

**AVIS DÉFAVORABLE** 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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*