

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 282

OBJET :

(permis modificatif modifiant le permis ref: 2021/737=129/282) dans un immeuble de 4 logements, supprimer la terrasse existante au rez-de-chaussée arrière, agrandir la cour anglaise côté gauche, aménager une cour anglaise côté droit, construire un escalier du jardin au rez-de-chaussée, réaliser des modifications structurelles intérieures, revoir l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée

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 repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s) : « maison Campioni-Balasse », 2 rue de l'Est (AG du 25/3/2004)

ENQUETE :

du 25/08/2023 au 08/09/2023

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Des plans incorrects du terrain ont été soumis par le demandeur, malgré sa connaissance de la véritable superficie de 390 m², contrairement aux 447 m² indiqués ;
- Il existe une preuve documentée de la superficie réelle du terrain au 282 chaussée de Haecht ;
- Le demandeur a refusé de fournir le document de propriété avec la véritable superficie, qui était toujours de 390 m² selon les documents officiels, y compris l'acte de vente, la matrice cadastrale et Brugis ;
- Les plans introduits par l'architecte diffèrent de plusieurs documents officiels, tels que l'acte de vente, la matrice cadastrale et Brugis ;
- En effet, il n'y avait pas de séparation entre les propriétés 278 et 282, car elles avaient les mêmes propriétaires, et les héritiers ont reconstruit sans connaître l'emplacement exact, en l'absence de plans préalables ;

1) Considérant que le projet vise à :

- modifier le permis ref: 2021/737=129/282 pour : dans un immeuble de 4 logements :
- supprimer la terrasse existante au rez-de-chaussée arrière,
- agrandir la cour anglaise côté gauche,
- aménager une cour anglaise côté droit,
- construire un escalier du jardin au rez-de-chaussée,
- réaliser des modifications structurelles intérieures,
- revoir l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée ;

Historique

- 2) Vu le permis d'urbanisme du 30 mars 2010 visant à abattre un arbre à haute-tige dans la zone de cour et jardin;
- 3) Vu le refus du permis d'urbanisme du 6 décembre 2011 suivant la demande visant à aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 10 décembre 2013 visant à aménager un 4e appartement dans les combles d'un immeuble existant, effectuer des modifications structurelles, aménager une terrasse au 3e étage en façade arrière ;

- 5) Vu la mise en demeure du 31 janvier 2019 pour l'aménagement d'une terrasse au 1er étage ;
- 6) Considérant que l'infraction se situe sur un appartement n'appartenant pas au demandeur ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 8 février 2022 visant à dans un immeuble de 4 logements, démolir et reconstruire une annexe au demi-sous-sol arrière et aménager une terrasse sur sa toiture plate ;
- 8) Considérant que ce permis n'a pas encore fait l'objet d'une visite de fin de travaux attestant de la conformité au permis ;
- 9) Considérant que le bâtiment se trouve en ZICHEE au PRAS et est dans la zone de protection de la maison Campioni-Balasse, que l'immeuble date d'avant 1932 et inscrit à l'inventaire transitoire du patrimoine de la RBC ;
- 10) Considérant toutefois qu'il n'y a pas de modifications visibles depuis l'espace public et que les travaux visent des modifications en cave et en façade arrière ;

Motifs

- 11) Considérant que la demande vise à modifier le permis du 8 février 2022 avec comme références 2021/737=129/282 visant à, dans un immeuble de 4 logements, démolir et reconstruire une annexe au demi-sous-sol arrière et aménager une terrasse sur sa toiture plate ;
- 12) Considérant que la présente demande ne porte que sur le demi sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- 13) Considérant que la demande vise à ne pas construire l'annexe au sous-sol arrière recouverte d'une terrasse mais à supprimer la terrasse existante, agrandir la cour anglaise gauche et réaliser une deuxième cour anglaise côté droit, construire un escalier reliant le jardin au rez-de-chaussée et réaliser des modifications structurelles intérieures ;
- 14) Considérant que la construction de l'escalier dépasse les gabarits les plus profonds et entre en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce que la construction dépasse le mitoyen le plus profond mais que l'impact sur le voisinage est minime en ce que la distance par rapport aux murs mitoyens est suffisante ; que l'escalier est réussi esthétiquement, qu'il améliore également l'habitabilité de l'appartement avec un accès direct vers le jardin ;
- 15) Considérant donc la dérogation de profondeur n'a que très peu d'impact; que, dès lors, elle peut être acceptée ;
- 16) Considérant que la cour anglaise existante est agrandie, qu'une nouvelle cour anglaise (appelée patio sur les plans) est réalisée pour améliorer l'éclairage de la chambre 2 ;
- 17) Considérant que ces 2 cours sont une respiration pour les pièces aménagées et permettent d'avoir accès à de l'éclairage naturel qualitatif ;
- 18) Considérant en effet que deux chambres sont aménagées et que, bien que se situant en-dessous du niveau du sol, les cours permettent un éclairage naturel et une aération suffisants ;
- 19) Considérant que la chambre du demi sous-sol placée en façade avant déroge à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce qu'elle n'atteint pas la surface d'éclairage naturel requise (2,8 m² en lieu et place de 3,8 m²), que toutefois la dérogation est minime et que, dès lors, elle peut être acceptée ;
- 20) Considérant que la toilette du sous-sol est déplacée de la salle de bain vers le couloir en lieu et place d'un placard ;
- 21) Considérant que la demande initiale visait la réalisation de travaux structurels au sous-sol, dont notamment l'ouverture d'un mur porteur sur 6 m, que ces travaux ne sont plus réalisés, que cela n'a pas d'incidence sur l'habitabilité de l'appartement ;
- 22) Considérant que le local compteurs au sous-sol n'est pas accessible à tous les occupants de l'immeuble suite à la privatisation du sous-sol au bénéfice du logement du rez-de-chaussée et ce, en dérogation à l'article 8 titre II du RCU ; que cette situation existante est malencontreuse pour le reste des habitants de l'immeuble ;
- 23) Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a précisé que les compteurs d'eau et d'électricité ont été déplacés dans le hall d'entrée, que seuls les compteurs de gaz restent privatisés et que le demandeur propose d'installer une boîte à clés pour que les copropriétaires puissent accéder aux compteurs ;
- 24) Considérant que les 2 châssis des soupiraux en façade avant sont remplacés à l'identique, que ces travaux sont dès lors dispensés de permis d'urbanisme suivant l'Arrêté de Minime Importance ;
- 25) Considérant qu'il y a lieu de clarifier les limites de propriété en fond de parcelle avec la propriété voisine sise au n°278 mais que cet aspect civil n'a aucun impact sur l'objet de la présente demande de permis ; que le plan d'implantation déposé ne peut servir de preuve pour déterminer le bornage des parcelles concernées ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 8 (accès aux compteurs)

Abstention(s) : Néant

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,*

William CHISHOLM, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*