

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 150**OBJET :** dans un immeuble à appartements (3 unités), mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, excaver une partie du jardin et étendre le logement du rez-de-chaussée au niveau du sous-sol et de l'entresol du 1<sup>er</sup> étage, et réaliser des travaux structurels intérieurs (demande modifiée)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : dans le périmètre du PPAS « ILOT 233 (RASQUINET) » - entre chaussée de Haecht, et les rues Rogier, Seutin et Josaphat

**ENQUETE :** du 29/10/2019 au 12/11/2019**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 un immeuble à appartements (3 unités) :
  - mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant ;
  - construire une annexe au rez-de-chaussée ;
  - excaver une partie du jardin et étendre le logement du rez-de-chaussée au niveau du sous-sol et de l'entresol du 1<sup>er</sup> étage ;
  - réaliser des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu l'autorisation du 4 février 1887 en vue de « construire une maison » ;
- 3) Vu l'autorisation du 15 mai 1891 en vue de « exhausser d'un étage la maison et agrandir l'annexe » ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1<sup>er</sup> juillet 1932 en vue de « faire des transformations intérieures et à la façade et de construire 3 wc » ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 décembre 1937 en vue de « construire un wc » ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 septembre 1957 en vue de « construire un arrière-bâtiment » ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 26 janvier 1989 en vue de « établir un commerce au rez-de-chaussée » ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 8 décembre 2015 en vue de « dans un bâtiment comprenant 1 commerce avec 3 logements dont un accessoire au commerce, affecter le commerce au logement en extension du logement existant » ;
- 9) Vu les renseignements urbanistiques du 18 janvier 2017 précisant que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :
  - Rez-de-chaussée : commerce (dans la pièce à front de rue) avec logement accessoire (dans les pièces arrière) ;
  - 1<sup>er</sup> étage : un logement ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un logement ;
  - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 10) Considérant que le permis d'urbanisme du 8 décembre 2015 a fait l'objet d'une visite de fin de travaux conformes et que l'affectation licite du rez-de-chaussée de l'immeuble peut dès lors être considérée exclusivement comme logement ;
- 11) Vu la demande initiale introduite le 29 septembre 2017 ;
- 12) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 28 mars 2019 ;
- 13) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 13 mai 2019, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

- 14) Considérant que l'objet de la demande vise plus précisément à transformer le logement 1 chambre de +/- 88m<sup>2</sup> existant au rez-de-chaussée en un logement triplex 3 chambres de +/- 200 m<sup>2</sup>, étendu vers les annexes existantes et sollicitées du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, et sur la quasi-totalité des caves par :
- la mise en conformité d'une annexe au rez-de-chaussée sur +/- 4m50 de profondeur en extension de l'annexe droite existante en vue d'y installer une chambre, en dérogation à l'article 4 (profondeur de construction) et à l'article 6 (hauteur de construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, à l'article 9 (toiture plate – verdurisation) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme, et à l'article I.3 (Gabarit) des prescriptions urbanistiques relatives aux zones d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol « ILOT 233 – RASQUINET » ;
  - la réalisation au rez-de-chaussée d'une annexe de type véranda de +/- 4m de profondeur sur 1 m de large permettant de relier les pièces de séjour existantes à la chambre installée dans l'annexe à régulariser et au jardin, en dérogation à l'article 4 (profondeur de construction) et à l'article 6 (hauteur de construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - l'excavation d'une cour anglaise sur +/- 3m40 de large et +/- 2m60 de profondeur afin d'installer la chambre principale du logement au sous-sol en lieu et place d'une citerne d'eau de pluie (remplacée par un nouveau dispositif de stockage des eaux de pluie) ;
  - la réalisation de travaux structurels intérieurs, dont deux escaliers privatifs permettant d'étendre le logement du rez-de-chaussée vers la majorité des sous-sols afin d'y installer la chambre principale et des locaux inhabitables (dressing, buanderie, ...), et vers l'annexe de l'entresol du 1<sup>er</sup> étage en vue d'y installer la 3<sup>ème</sup> chambre ;
  - la mise en conformité les travaux réalisés à la façade avant par :
    - la modification des baies du rez-de-chaussée (et des proportions des châssis), en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme,
    - la suppression des encadrements en pierre et bleue et les panneaux en glasal et méranti au rez-de-chaussée par la mise en œuvre d'un enduit de teinte claire uniforme ;
- 15) Considérant que l'annexe sollicitée pour régularisation dépasse la profondeur maximale (20 mètres par rapport à l'alignement) prescrite au rez-de-chaussée par le Plan Particulier d'Affectation du Sol « ILOT 233 – Rasquinet » arrêté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 en ce que la profondeur des constructions projetée est portée à +/- 22m50 ;
- 16) Considérant néanmoins que si cette annexe illicite n'est pas couverte par un permis d'urbanisme valable, tout porte à croire qu'elle ait été mise en œuvre avant l'arrêté d'application du Plan Particulier d'Affectation du Sol « ILOT 233 – Rasquinet » ;
- 17) Considérant en outre que l'annexe visée porte la profondeur de construction à +/- 6 mètres au-delà des deux gabarits voisins, mais préserve un recul de +/- 3m40 par rapport au voisin le moins profond (voisin de gauche), s'appuie sur des ouvrages mitoyens existants de longue date, et permet d'augmenter les qualités d'habitabilité du logement ;
- 18) Considérant que le « couloir-véranda » sollicité au rez-de-chaussée dépasse les deux gabarits mitoyens tout en ne conservant qu'un recul de +/- 2m40 par rapport au voisin le moins profond, que ces travaux sont proposés dans un immeuble existant et améliorent la situation actuelle et offrent des qualités spatiales suffisantes tout en limitant les préjudices vers les parcelles voisines (au regard de la hauteur des murs mitoyens existant) ;
- 19) Considérant en outre que le projet prévoit d'excaver la zone de cour et jardin en lieu et place d'une citerne de récupération des eaux de pluie afin de créer une « cour anglaise – patio » vers les caves pour y installer la chambre principale et des locaux inhabitables (salle-de-bain, dressing, ...) ;
- 20) Considérant que cette chambre bénéficie des conditions d'éclairage suffisante ;
- 21) Considérant en outre que le projet prévoit un dispositif de temporisation et/ou de dispersion en remplacement de cette citerne ;
- 22) Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux en intérieur d'ilôt visent à l'amélioration du logement existant et minimisent leur impacts sur les bâtis existants de cet îlot déjà densément construit ;
- 23) Considérant en outre que la nouvelle configuration typologique du logement proposé (3 chambres en lieu et place d'un logement non différencié) est favorable ;
- 24) Considérant dès lors que l'ensemble des dérogations y relatives sont acceptables ;

- 25) Considérant néanmoins que le projet prévoit, dans un immeuble à logement multiples, d'étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, sans proposer d'aménagements visant à améliorer la conformité des parties communes en dérogation à l'article 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la nécessité de retrouver un local commun pour véhicules 2 roues et voitures d'enfants accessible aisément par tous les occupants de l'immeuble ;
- 26) Considérant par ailleurs que les aménagements proposés au rez-de-chaussée sont de faibles qualités, en ce que la cuisine sollicitée ne dispose pas des superficies exigées par l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et en ce que le WC ne dispose pas d'un double sas conformément à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 27) Considérant en outre que les chambres secondaires, sollicitées au rez-de-chaussée arrière et à l'entresol ne dispose pas d'une configuration minimale afin de pouvoir être correctement aménagées ;
- 28) Considérant dès lors que ces aménagements ne concourent pas au bon aménagement des, et qu'il n'y a pas lieu d'accorder les dérogations y afférent ;
- 29) Considérant que le projet porte également sur la mise en conformité de la façade avant au rez-de-chaussée en ce qu'un cimentage clair uniforme a été mis en œuvre en lieu et place des panneaux glasal et des encadrements en pierre bleue et en ce que le panneau en bois méranti en imposte des fenêtres a été retiré faisant apparaître que la porte et les châssis ne sont plus alignés ;
- 30) Considérant dès lors que les conditions d'éclairage des pièces de vie assujetties à ces jours ont été modifiées et que cette disposition est inacceptable ;
- 31) Considérant par ailleurs que l'ensemble de la façade est en très mauvais état, que les modénatures et les autres éléments constructifs traités de manière ornementale sont dégradés et qu'il conviendrait de les entretenir pour les conserver à l'identique conformément à l'article 3 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme, et afin d'éviter leur disparition ;
- 32) Considérant en outre qu'il conviendrait que l'ensemble des châssis de la façade avant soient de matériaux et de couleur identiques ;
- 33) Considérant dès lors que la façade avant proposée ne contribue pas à la conservation des qualités esthétiques et architecturales du bâtiment ;
- 34) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 35) Considérant la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet ;
- 36) Considérant que la plupart des annexes visées par la présente demande sont démolies pour être reconstruites ou sont lourdement rénovées ;
- 37) Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ et de prévoir des toitures vertes sur l'ensemble des parties de toit plat non vitrées, en plus du système de récupération des eaux de pluie proposé par le remplacement de la citerne existante ;

**AVIS FAVORABLE** à la majorité **A CONDITION DE :**

- revoir les aménagements intérieurs afin que l'ensemble du logement respecte le titre II du Règlement Régional et du Règlement Communal d'Urbanisme : cuisine de 8 m<sup>2</sup> minimum et WC avec un double sas sans portes coulissantes ;
- préciser les dispositions et l'emplacement du local pour véhicules deux roues et pour voitures d'enfants au sein des parties communes de l'immeuble ;
- proposer un traitement harmonieux de la façade avant dans le respect des caractéristiques stylistiques et architecturales d'origine de l'immeuble (couleurs, matériaux, ...) ;
- revoir les proportions des baies du rez-de-chaussée en façade avant afin de retrouver les proportions d'origine ;
- prévoir des toitures plates végétalisées sur l'ensemble des annexes visées (à l'exception des parties vitrées).

Abstention : BUP-Direction de l'Urbanisme

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

François BERIAUX, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction Patrimoine Culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*