AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Chaussée de Haecht 156-160
OBJET :	sur 3 parcelles comprenant 3 bâtiments à front de rue (156 : 2 logements et 1 bureau, 158 : 1 logement et 1 bureau, 160 : 1 logement et 1 bureau), régulariser le changement d'affectation du bureau du 156 en logement, l'ajout de 2 logements au 158 et l'ajout de 2 logements au 160, démolir une annexe de 2 étages et la reconstruire sur 1 étage au 156, démolir deux annexes pour reconstruire une véranda au 160, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier les façades arrière
SITUATION : AU PRAS :	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
AUTRE(S) :	PPAS « Ilots 233 » par AG su 09-09-1993
ENQUETE :	du 04/06/2020 au 18/06/2020
REACTIONS :	1

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- ce projet, en ce qu'il prévoit une élévation du bâtiment sis au n° 156 afin d'y installer des bureaux, est contraire à la prescription 0.6 du PRAS et porte donc atteinte à l'intérieur de l'îlot, avec comme nuisances principales :
 - le non-respect de l'affectation historique de l'îlot,
 - la réduction des espaces verts,
 - les nuisances sonores et visuelles pour les logements environnants,
 - la perte de luminosité pour les jardins voisins,
 - l'impact négatif sur la valeur patrimoniale et d'usage des bâtiments impactés ;
- 1) Considérant que le projet vise à, sur 3 parcelles comprenant 3 bâtiments à front de rue (156 : 2 logements et 1 bureau, 158 : 1 logement et 1 bureau, 160 : 1 logement et 1 bureau) :
 - régulariser le changement d'affectation du bureau du 156 en logement, l'ajout de 2 logements au 158 et l'ajout de 2 logements au 160,
 - démolir une annexe de 2 étages et la reconstruire sur 1 étage au 156,
 - démolir deux annexes pour reconstruire une véranda au 160,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - modifier les façades arrière ;
 - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 août 1921 visant à transformer l'immeuble chaussée de Haecht 156 ;
 - 3) Vu le permis de bâtir du 29 août 1969 visant à transformer la façade principale, chaussée de Haecht 156 ;
 - 4) Vu le permis de bâtir du 3 août 1962 visant à construire un arrière bâtiment, chaussée de Haecht 158 ;
 - 5) Vu le permis de bâtir du 23 novembre 1962 visant à cimenter la façade principale, chaussée de Haecht 158 ;
 - 6) Vu le permis d'urbanisme du 21 juin 1994 visant à étendre le rez-de-chaussée pour y rassembler les bureaux (profession libérale), chaussée de Haecht 160 ;
 - 7) Vu la mise en garde (avertissement) du 28 mars 2017 pour l'ajout d'un logement non conforme au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chaussée de Haecht 158 ;
 - 8) Considérant que la situation licite des biens se répartit comme suit :
 - 156 :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée et arrière-bâtiment : bureau (à l'avant), entreposage (à l'arrière), lié au 158,
 - étage 1, 1 logement,
 - étage 2, 1 logement,
 - combles, locaux accessoires aux logements,

- 158 :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée et arrière-bâtiment : bureau (à l'avant), entreposage (à l'arrière), lié au 156,
 - étage 1, 1 logement,
 - combles, locaux accessoires aux logements,
 - 160,
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : bureau (profession libérale) avec logement attenant,
 - étages 1 et 2, 1 logement duplex attenant au bureau du rez-de-chaussée,
 - combles, locaux accessoires aux logements,
 - Soit un total de 2 bureaux et 4 logements ;
- 9) Considérant que la situation projetée se répartie comme suit :
- 156 :
 - un logement 2 chambres connecté au 158 au rez-de-chaussée, un parking 2 emplacements couvert dans l'arrière-bâtiment,
 - un logement 1 chambre au 1er étage,
 - un logement 1 chambre au 2ème étage,
 - un logement 2 chambres connecté au 158 dans les combles,
 - 158 :
 - un bureau et une partie du logement du 156 au rez-de-chaussée, un bureau triplex dans l'arrière-bâtiment, et un parking extérieur de 5 emplacements dans la zone de jardin,
 - un logement 2 chambres au 1er étage,
 - un logement 2 chambres au 2ème étage,
 - un logement 2 chambres connecté avec le 156 dans les combles,
 - 160 :
 - un bureau au rez-de-chaussée,
 - un logement 2 chambres au 1er étage,
 - un logement 2 chambres au 2ème étage,
 - un logement 2 chambres en duplex au 3ème étage et dans les combles,
- 10) Considérant dès lors que la nouvelle répartition comprend 9 logements, 3 bureaux et 7 emplacements de parking ;
- 11) Considérant que l'appartement au rez-de-chaussée du 156 répond aux Règlements d'Urbanisme en terme de normes d'habitabilité, mais que les chambres donnent directement vers un parking extérieur, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 12) Considérant que le bureau du rez-de-chaussée du 158 reste affecté comme tel sauf la partie arrière, qui est annexée au logement du 156 par l'ouverture d'un passage ;
- 13) Considérant que le rez-de-chaussée du 160 reste un bureau mais qu'il n'est plus attenant au logement du 1er étage ;
- 14) Considérant que le rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment reste affecté en bureau en partie gauche, et en garage de 2 emplacements couverts en partie droite ;
- 15) Considérant que l'appartement du 1er étage du 156 déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que son salon ne fait que 17m², et que la présence du mur de séparation avec la cuisine ne permet pas d'amener suffisamment de lumière naturelle dans le cœur de l'appartement ;
- 16) Considérant dès lors qu'il serait préférable de réunir le salon et la cuisine du 1er étage du 156 en supprimant le mur qui les sépare ;
- 17) Considérant que l'appartement du 1er étage du 158 possède de bonnes conditions d'habitabilité ;
- 18) Considérant qu'une terrasse en roofing et une autre en bois sont présentes dans le prolongement de cet appartement, que les plans n'indiquent pas si elles sont accessibles ou pas, et qu'il y a lieu dès lors de clarifier la situation ;
- 19) Considérant que la chambre 2 de l'appartement du 1er étage du 160 ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux en ce que la buanderie de l'appartement 1 se situe à 2,66m de sa fenêtre, ce qui non content de lui réduire sa vue et sa lumière lui apporte des nuisances sonores ;

- 20) Considérant dès lors qu'il serait préférable de revoir le plan, de sorte à soit supprimer l'annexe comprenant la buanderie, soit ne pas placer de chambre en vis-à-vis de celle-ci si elle est maintenue ;
- 21) Considérant que la terrasse située dans le prolongement de cet appartement rentre en conflit avec l'appartement du 158, en ce qu'une vue directe vers sa salle à manger est rendue possible ;
- 22) Considérant dès lors qu'il serait préférable d'observer un recul de 1,90m conformément au Code Civil par l'installation de bacs à plantes fixes et d'un garde-corps ;
- 23) Considérant que le 1er étage de l'arrière bâtiment reste affecté en bureau ;
- 24) Considérant que les mêmes remarques que celles émises pour le 1er étage s'appliquent aux logements du 2ème étage, sauf en ce qui concerne les terrasses et l'annexe de la buanderie ;
- 25) Considérant que l'appartement situé au 2ème étage du 158 déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que son salon n'atteint pas le minimum de superficie requis (17m² en lieu et place de 28m²) ;
- 26) Considérant dès lors qu'il serait préférable de revoir le plan de l'appartement afin de supprimer cette dérogation ;
- 27) Considérant le 2ème étage de l'arrière bâtiment reste affecté en bureau ;
- 28) Considérant que l'appartement du 3ème étage du 156 déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que l'éclairage du salon est insuffisant en partie arrière (2,1m² en lieu et place de 3,7m²) ;
- 29) Considérant que cet appartement est prolongé sur la parcelle du 158 par l'ouverture d'un mur, et que s'y trouvent 2 chambres ;
- 30) Considérant que la chambre 1 déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que son éclairage n'atteint pas le minimum requis (0,86m² en lieu et place de 2m²) ;
- 31) Considérant que la chambre 2 déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que son éclairage n'atteint pas le minimum requis (0,45m² en lieu et place de 1,08m²) ;
- 32) Considérant que l'appartement duplex au 3ème étage et dans les combles du 160 présente de bonnes qualités d'habitabilité en partie basse ;
- 33) Considérant que la chambre dans les combles du 160 est conforme aux Règlements d'Urbanisme en termes de superficie, d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond, mais qu'elle ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux en ce que les fenêtres de toit sont placées à 2,20m du sol, et que toute vue, ainsi qu'ouverture sans l'aide d'une perche, sont compromises ;
- 34) Considérant que l'intérieur d'îlot est rouvert pour créer un espace extérieur perméable, mais que celui-ci sert de parking extérieur et d'accès vers le parking couvert ;
- 35) Considérant que ceci est une nuisance en terme de bruit en intérieur d'îlot, que les véhicules des clients et des habitants seront trop nombreux et en mouvement tout au long de la journée, et que dès lors, cette proposition d'aménagement en intérieur d'îlot n'est pas idéale ;
- 36) Considérant dès lors qu'il serait préférable de supprimer le parking extérieur en intérieur d'îlot ;
- 37) Considérant que la zone de jardin, faisant office de parking, est certes perméable mais qu'elle n'est pas plantée sur au moins la moitié de sa superficie, et que dès lors, elle déroge à l'art. 13 du titre I du RRU ;
- 38) Considérant que la zone de jardin gagnerait à être plantée plus généreusement afin de garantir de l'intimité entre les logements et les bureaux de l'arrière-bâtiment ;
- 39) Considérant dès lors qu'il serait préférable de proposer un aménagement paysager généreux dans la zone de jardin ;
- 40) Considérant que l'emplacement pour vélos et poussettes est relativement réduit en ce qu'il ne propose que 5 emplacements vélo pour 9 appartements, et que cela déroge à l'art. 17 du titre II du RRU ;
- 41) Considérant que les sous-sols proposent des caves pour la plupart très petites et difficilement accessibles en ce qu'il faut traverser certaines caves pour se rendre dans d'autres ;
- 42) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les accès aux compteurs, inexistant, et que cela constitue dès lors une dérogation à l'art. 8 du titre II du RCU ;
- 43) Considérant que les 3 bâtiments font partie d'un ensemble des années 1850 et que les numéros 158 et 160 sont repris à l'inventaire ;
- 44) Considérant que les châssis ne sont pas d'origine mais qu'ils ont été réalisés en bois et que l'ensemble est cohérent ;

AVIS D'FAVORABLE unanime

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*