

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 406**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 1 logement), affecter le commerce au logement et en faire un immeuble de rapport de deux logements (passer de 1 à 2), aménager une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant.**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

ENQUETE :**REACTIONS :****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 bâtiment à usage mixte (1 commerce et 1 logement) :
 - affecter le commerce au logement et en faire un immeuble de rapport de deux logements (passer de 1 à 2) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre II art. 3 (superficie) et 10 (éclairage naturel) et Règlement Communal d'Urbanisme art.3 (superficie) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage ;
 - réaliser des travaux structurels ;
 - modifier la façade avant ;
- 2) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 6 juillet 1928 intitulé « transformations » ;
- 3) Vu la confirmation du 29 mars 2019 attestant de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée et d'un logement triplex aux étages avec sous-sol accessoire aux affectations du bâtiment et combles accessoires au logement ;
- 4) Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble se fait comme suit :
 - rez-de-chaussée avant : hall commun ;
 - rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage : 1 logement duplex de 2 chambres (+/- 75 m²) ;
 - 2^{ème}, 3^{ème} étages et combles : 1 logement triplex de 2 chambres (+/- 85 m²) ;
- 5) Considérant que le 1^{er} logement déroge aux normes d'habitabilité puisque la superficie du séjour est de 27m² au lieu des 28m² requis mais que la dérogation est minime et peut être accordée ;
- 6) Considérant que la petite chambre à rue déroge au règlement puisque sa superficie éclairante n'est pas conforme (1,07m² au lieu de 1,8m²) ;
- 7) Considérant cependant que le parti pris est de maintenir les ouvertures d'origine en façade avant afin de respecter l'architecture du bâti, que l'espace de la chambre est qualitatif tout comme l'entièreté du logement proposé et que dès lors la dérogation est acceptable ;
- 8) Considérant que la chambre avant du 2^{ème} logement, située au 3^{ème} étage, est également en déficit d'éclairage naturel (2m² au lieu de 2,8m²), mais que la dérogation est acceptable au vu de la qualité des espaces proposés ;
- 9) Considérant qu'en façade arrière, les ouvertures de baies ne respectent pas le code civil (distance axe mitoyen – baies) ;
- 10) Considérant qu'une terrasse est aménagée au 2^{ème} étage sur la toiture plate, que celle-ci engendre des vues intrusives sur la parcelle voisine droite (n°402-404) ce qui n'est pas souhaitable ;
- 11) Considérant qu'une partie de la cour du rez-de-chaussée est rendue perméable, qu'une zone plantée prend place en fond de parcelle ce qui améliore les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- 12) Considérant que des travaux structurels sont réalisés (ouverture de murs porteurs, suppression des annexes wc sur 3 niveaux en façade arrière), que cela dédensifie le bâti et améliore l'habitabilité des logements ;

- 13) Considérant que chaque logement dispose d'espaces de rangement privatifs en cave ainsi que d'un hall commun permettant le parking des vélos et poussettes à l'entrée ;
- 14) Considérant que le local compteurs est accessible par tous et en tout temps ;
- 15) Considérant que la vitrine et le revêtement de la façade actuelle (situation de fait) ne correspondent pas à la situation de droit (plans archives de 1928) ;
- 16) Considérant que le projet vise à isoler la façade par l'extérieur et à la couvrir de carrelage ton vert clair au rez-de-chaussée et d'un enduit présentant des modénatures s'inspirant de la façade d'origine aux étages ;
- 17) Considérant que le complexe isolant + enduit présente un débord de 12cm par rapport à l'alignement à partir du 1^{er} étage et que le complexe isolant + carrelage ne dépasse, au rez-de-chaussée, que de 2cm l'alignement ;
- 18) Considérant que les ouvertures projetées au rez-de-chaussée sont contemporaines et en cohérence avec le nouvel aménagement intérieur, que la nouvelle porte est proposée en alu gris clair et que les fenêtres sont couvertes d'une maille du même ton ;
- 19) Considérant que les ouvertures aux étages sont inchangées, que les châssis sont maintenus en bois dans leur division d'origine et que le cintrage des baies est respecté ;
- 20) Considérant que les menuiseries (châssis et corniches) sont peintes en vert clair et que cela s'accorde avec la proposition du revêtement au rez-de-chaussée ;
- 21) Considérant que la proposition est qualitative, qu'elle s'intègre au bâti environnant et s'inspire de la façade d'origine ;
- 22) Considérant de tout ce qui précède que le projet améliore grandement la situation existante ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- en façade arrière, réduire les ouvertures de baies conformément au code civil ;
- rendre la terrasse conforme au code civil (vues) sans rehausse du mitoyen.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 3 §1 et 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - superficie minimale,
- Art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - éclairage naturel,
- Art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - normes minimales de superficie,

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*