

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 362 - Rue Creuse 73

OBJET :

dans une maison unifamiliale située sur une parcelle traversante entre la chaussée de Haecht et la rue Creuse, construire une annexe, diviser la maison en 2 logements et régulariser les modifications de châssis sur la façade côté chaussée de Haecht

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 :

-

ENQUETE :

du 28/01/2021 au 11/02/2021

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- La rehausse améliorera le front bâti sur cet angle délaissé ;
- Cette façade (rue Creuse) doit être traitée comme une façade à rue et donc l'utilisation de châssis bois mais aussi d'une porte de garage en matériaux naturel ou plus "noble" doit être favorisée ;
- Il serait préférable de réaliser une façade plus haute (si possible). Celle-ci pourrait permettre l'installation d'une terrasse pour le duplex inférieur par exemple ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale située sur une parcelle traversante entre la chaussée de Haecht et la rue Creuse, construire une annexe, diviser la maison en 2 logements et régulariser les modifications de châssis sur la façade côté chaussée de Haecht ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 27 décembre 1904 visant à construire un atelier ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 novembre 1929 visant à élargir la porte d'entrée ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 août 1939 visant à construire 2 WC ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} octobre 2003 visant à rénover l'ensemble tout en conservant les façades et la volumétrie et modifier les châssis du rez-de-chaussée en façade avant, accordé à condition de maintenir l'immeuble en habitation unifamiliale, jamais mis en œuvre et dès lors périmé ;
- 6) Vu l'avertissement du 4 avril 2016 pour la modification de la façade à rue par le remplacement des châssis en bois d'origine sans respect des divisions et du matériau d'origine (PVC) ;
- 7) Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale en 2 logements, en créant une annexe et en recouvrant une cour ;
- 8) Considérant que la nouvelle annexe vient recouvrir un garage existant et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 9) Considérant que la toiture de la nouvelle annexe est entièrement végétalisée, à l'exception d'un puits de jour ;
- 10) Considérant que la cour recouverte était un espace résiduel au 1^{er} étage qui ne donnait pas accès à de la pleine terre, et que son recouvrement permet d'accéder au salon placé dans la nouvelle annexe ;
- 11) Considérant que le duplex bas déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que la superficie de la cuisine n'atteint pas les 8m² requis (6,35m²) ;
- 12) Considérant que la chambre 1 se trouve au rez-de-chaussée face au trottoir de la chaussée de Haecht, une rue très passante et traversée par une ligne de trams, que cela implique des nuisances non souhaitables pour une chambre et que cela ne préfigure pas, dès lors, d'un bon aménagement des lieux ;
- 13) Considérant que le séjour du duplex haut déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que sa superficie n'atteint pas les 20m² requis (18,24m²) ;

- 14) Considérant que les 2 chambres dérogent à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que leurs hauteurs sous plafond n'atteignent pas les 2,50m requis (2,35m) ;
- 15) Considérant de plus que les linteaux des fenêtres des chambres se trouvent à 1,20m et 1,50m de haut respectivement, et que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 16) Considérant qu'aucun des deux logements proposés ne dispose d'un espace privatif extérieur ;
- 17) Considérant que les modifications apportées à la façade côté chaussée de Haecht sont acceptables en ce que le châssis du rez-de-chaussée est restitué en bois et respecte les formes et divisions d'origine, que son caisson à volet en bois est restauré, que la porte est restaurée et que les éléments enduits et en pierre sont nettoyés et conservés ;
- 18) Considérant que la nouvelle façade côté rue Creuse est cohérente ;

AVIS DEFAVORABLE unanime **sur la demande telle que présentée.**

Abstention : -

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*