

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 284

OBJET :dans un immeuble de 2 logements, ajouter 1 logement, réaliser des modifications structurelles, modifier l'esthétique de la façade avant, construire une lucarne rentrante en toiture arrière, aménager une terrasse en façade arrière au 4^{ème} étage**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 de protection d'un bien classé, Eglise Saint-Servais, Chaussée de Haecht, Classement comme Monument, AG du 9/10/2003

dans le périmètre de protection d'un bien classé, Hôtel de maître néo-Renaissance flamande, Rue de l'Est, 2, AG du 25/3/2004

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande initiale visait à, dans un immeuble de 2 logements:
 - modifier la répartition, le compartimentage et le nombre de logements (de 2 à 4 logements) dans le bâtiment en proposant :
 - dans la première moitié du sous-sol, des locaux accessoires au logement ;
 - un triplex de 3 chambres aux sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
 - un appartement 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - un appartement duplex 3 chambres sous les combles ;
 - réaliser des modifications structurelles extérieures par la construction d'une passerelle, le décaissement d'une partie du jardin pour réaliser une cour anglaise, la rehausse du mur mitoyen droit en toiture, la reconstruction des annexes arrière ;
 - réaliser des modifications structurelles intérieures ;
 - aménager une terrasse arrière accessible en toiture à destination du duplex sous les combles ;
 - modifier l'esthétique de la façade avant par le remplacement des châssis non conformes par des châssis en bois et le placement de 5 nouvelles fenêtres de toit ;
- 2) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 16 juillet 2020 ;
- 3) Considérant que le demandeur a introduit un projet modifié en date du 3 novembre 2020 en vertu de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- 4) Considérant que la demande modifiée vise à, dans un immeuble de 2 logements:
 - modifier la répartition, le compartimentage et le nombre de logements (de 2 à 3 logements) dans le bâtiment en proposant :
 - dans la première moitié du sous-sol, des locaux accessoires au logement ;
 - un triplex de 3 chambres aux sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
 - un appartement 1 chambre au R+1 ;
 - un bureau accessoire à l'appartement du rez-de-chaussée au R+2 ;
 - un appartement triplex 5 chambres aux R+2, +3 et +4 ;
 - réaliser des modifications structurelles extérieures par la construction d'une passerelle, le décaissement d'une partie du jardin pour réaliser une cour anglaise, la rehausse du mur mitoyen droit en toiture, la reconstruction des annexes arrière ;

- réaliser des modifications structurelles intérieures ;
- aménager une terrasse arrière accessible en toiture à destination du triplex sous les combles ;
- modifier l'esthétique de la façade avant par le remplacement des châssis non conformes par des châssis en bois et le placement de 6 nouvelles fenêtres de toit ;

Nouvelle division de l'immeuble et local vélo

- 5) Considérant que l'immeuble à l'origine a été construit en tant que maison bourgeoise ;
- 6) Considérant que 2 ménages ont toujours élu domicile dans la maison suivant la note du demandeur ; que le département urbanisme de la commune confirme la présence de 2 ménages et donc de 2 logements dans l'immeuble ;
- 7) Considérant que la demande vise à intégrer 1 logement supplémentaire portant le nombre d'appartements à 3 unités soit un appartement 3 chambres triplex sous-sol-rez-entresol, un appartement 2 chambres au 1^{er} étage, un bureau annexe au logement du rez au 2^{ème} étage et un appartement triplex 5 chambres sur les 3 derniers niveaux ;
- 8) Considérant que cette augmentation substantielle du nombre d'habitants génère une demande accrue en mobilité motorisée et active ;
- 9) Considérant que le demandeur peut ranger des vélos dans le hall d'entrée qui est spacieux et cela suivant l'article 13 §2, titre II du RCU ;
- 10) Considérant toutefois le nombre de chambres projetées sur l'ensemble du bâtiment (10 chambres et potentiellement 13 occupants) et que les plans indiquent la possibilité d'emplacements pour 3 vélos ;
- 11) Vu cependant la 1^{ère} demande initiale qui visait à établir un garage pour vélo mais qui a été refusée en commission de concertation et visée défavorablement par la CRMS ;
- 12) Considérant cependant que le sous-sol et ses caves sont transformés au bénéfice de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- 13) Considérant que l'immeuble dispose d'un accès commun aux compteurs ;

Appartement triplex du rez-de-chaussée, sous-sol et entresol avec espace de bureau au 2^{ème} étage

- 14) Considérant que les travaux d'excavation pour la cour anglaise et l'aménagement de la parcelle sont effectués dans les premiers trois-quarts de la parcelle ; qu'ils ne nuisent pas aux propriétés voisines mais qu'il y aura lieu de faire attention sur l'éventuelle nécessité de rempiètement des murs mitoyens ;
- 15) Considérant que les annexes qui sont reconstruites en façade arrière et à l'entresol sont implantées dans les gabarits autorisables et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
- 16) Considérant que le sous-sol est en partie aménagé au profit de l'appartement du rez-de-chaussée ; que les chambres développées sont spacieuses et bien éclairées suite à la construction de la cour anglaise ;
- 17) Considérant de plus qu'il y a lieu de faire attention aux rempiètements éventuels des murs, à l'isolation de la dalle de sol ainsi qu'à la ventilation correcte des locaux humides afin de ne pas nuire aux qualités d'habitabilité de cet appartement ;
- 18) Considérant qu'un espace de bureau attenant au logement est aménagé au deuxième étage ; que cette situation ne préjuge pas du bon aménagement des lieux, le local étant séparé de deux niveaux de l'appartement auquel il est rattaché ;

Appartements du 1^{er} étage

- 19) Considérant que l'appartement 2 chambres du 1^{er} étage possède une habitabilité suffisante ;
- 20) Considérant que le séjour malgré sa grande baie vitrée possède un déficit d'éclairage naturel en dérogation à l'article 10, titre II du RRU mais que l'appartement est existant et la dérogation est donc justifiée ;
- 21) Considérant que cet appartement ne possède pas d'espaces de rangement et qu'il y a lieu d'en prévoir un ;

Appartement triplex 3 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages

- 22) Considérant que la lucarne rentrante au 4^{ème} est réalisée dans les gabarits autorisables ;
- 23) Considérant que l'aménagement de cet appartement est atypique ; que l'on y accède au deuxième étage sur un premier palier distribuant 2 chambres ; que le palier suivant donne accès à 3 chambres et qu'enfin le dernier étage aménagé sous toiture accueille la cuisine, la salle-à-manger et le salon sous un même toit ;
- 24) Considérant toutefois que la surface disponible pour le séjour (33 m²) sous toiture en pente paraît insuffisante pour un appartement de 5 chambres (au minimum 6 occupants) ;
- 25) Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cet appartement ; qu'il serait préférable d'agrandir la surface dédiée aux pièces de vie (salon, cuisine, salle à manger) et de réduire la surface destinée aux chambres dans une proportion plus juste ;

Esthétique de la façade avant

- 26) Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans autorisation par des châssis en pvc ne respectant pas la modénature des châssis d'origine ; que la demande vise leur remplacement par des châssis en bois blanc moulurés conformes aux dessins des châssis d'origine ; qu'ils améliorent l'esthétique de la façade;
- 27) Considérant que les fenêtres de toit sont bien intégrées à la façade et peu visibles depuis l'espace public.

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- prévoir un local de rangement dans l'immeuble pour l'appartement 2 chambres ;
- revoir l'aménagement de l'appartement 5 chambres en prévoyant un espace de séjour supplémentaire.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (normes d'éclairement naturel)

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*