

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 502

OBJET :

dans un immeuble de rapport (commerce et 4 logements), rehausser l'immeuble d'angle d'un étage pour ajouter deux logements et aménager des terrasses

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 19/11/2021 au 03/12/2021

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 de rapport (commerce et 4 logements) :
 - rehausser l'immeuble d'angle d'un étage (superficie de 152 m²) pour ajouter un logement 1 chambre et un logement 2 chambres, en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de construction, hauteur de la façade avant, toiture d'une construction mitoyenne),
 - aménager des terrasses,
 - matériaux de la rehausse : crépis blanc, châssis aluminium ton gris foncé;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1955 visant à « construire un immeuble à deux étages » ;
3. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 18 mai 2010 sur la demande de permis d'urbanisme visant à « rehausser un immeuble d'angle de deux étages et ajouter deux logements » (demande finalement retirée) ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 13 mars 2012 suite à la demande visant à « rehausser de deux étages un immeuble d'angle, ajouter deux logements et régulariser la fermeture des terrasses » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 13 octobre 2015, prorogé jusqu'au 11 novembre 2018 et finalement périmé, visant à « dans un immeuble de rapport de 5 logements, rehausser l'immeuble d'angle d'un étage pour ajouter deux logements et aménager des terrasses » et délivré à la condition de « ne pas descendre le nouveau volume en dessous du niveau de la corniche existante » ;
6. Vu la confirmation du 11 février 2021 attestant de l'existence d'un commerce avec logement attenant et 4 logements aux étages ;
7. Considérant que le nombre de logement passe de 5 à 7 unités, réparties comme suit :
 - sous-sol : local compteurs, local poubelles et 7 caves privatives
 - rez-de-chaussée : commerce avec un logement attenant, deux garages et un local vélos ;
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres,
 - 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres,
 - 3^{ème} étage : un logement 1 chambre et un logement 2 chambres ;
8. Considérant donc que cette demande fait suite à la précédente demande, similaire (permis du 13 octobre 2015, périmé depuis lors) ;
9. Considérant que le gabarit du projet s'assimile à une rehausse d'un 3^{ème} et 4^{ème} étage en prévoyant des hauteurs sous plafond ponctuelles de 4,91 m dans les salons et salles à manger des appartements ;
10. Considérant que ces deux rehausses ponctuelles au niveau du 4^{ème} étage dérogent au Titre I, art. 5 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les rehausses dépassent la hauteur des deux immeubles voisins ;
11. Considérant que la rehausse au niveau de l'angle interrompt la corniche existante, ce qui porte atteinte à la cohérence architecturale de la façade existante ;

12. Considérant que le volume à l'angle, moyennant le respect du retrait par rapport à la corniche, pourrait être autorisé vu son emplacement sur l'angle qui offre des dégagements suffisants et ne nuit pas aux gabarits voisins ;
13. Considérant par contre que pour le 2^{ème} volume du côté de la chaussée de Haecht, il n'y a pas lieu d'autoriser une rehausse d'une telle hauteur et qu'il y a lieu de s'aligner au voisin de gauche (n°506 chaussée de Haecht) ;
14. Considérant par ailleurs que l'aménagement en porte à faux de la rehausse en accentue l'impact volumétrique et crée une zone d'ombre sur les vitrages des appartements existants, ce qui diminue leur apport en éclairage naturel ;
15. Considérant qu'une hauteur sous plafond de 4,91 m rend difficile le chauffage de cette pièce de vie ainsi que le nettoyage et la protection (rideau) des hautes fenêtres, ce qui diminue fortement l'habitabilité des logements proposés ;
16. Considérant que le débordement de la petite terrasse coté avenue Voltaire n'ajoute aucune valeur, qu'elle soit architecturale ou fonctionnelle, et qu'il y a lieu de le supprimer et de respecter l'alignement au front de bâtisse du mitoyen droit avec le n° 98 ;
17. Considérant que l'ajout de deux logements porte à sept le nombre total d'unités sur cette parcelle ;
18. Considérant que les dimensions du local vélos ne sont pas suffisantes pour deux logements supplémentaires mais qu'il est néanmoins difficile de l'agrandir au vu de la configuration des lieux ;
19. Considérant cependant que la demande a évolué suite au précédent refus de permis d'urbanisme en ce qui concerne la façade ; qu'un traitement architectural différent de la rehausse par rapport à la construction existante est désormais proposé ;
20. Considérant que le traitement des volumes à l'enduit alourdit visuellement la façade et lui confère un aspect monolithique ; qu'il y a lieu de proposer une solution alternative plus durable ;
21. Considérant que le choix d'un crépi est peu qualitatif et qu'il ne s'intègre pas au matériau déjà utilisé de la façade du bâti existant ;
22. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;
23. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
24. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
25. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par évaporation ou réutilisation et rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
26. Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisée ;
27. Considérant que les toitures végétales semi-intensives permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
28. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de réduire l'impact de la rehausse au niveau du 4^{ème} étage afin de réduire la hauteur totale du bâtiment, tout en respectant le niveau de corniche existant afin d'obtenir une meilleure intégration au bâti environnant ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- ne pas faire de volume à double hauteur dans le logement côté Chaussée de Haecht mais conserver une hauteur homogène en alignant le volume au mitoyen gauche avec le n° 506 ;
- supprimer le porte à faux du volume d'angle et maintenir la corniche saillante ;
- aligner la terrasse de l'appartement 2 au front de bâtisse du mitoyen droit avec le n° 98 (suppression du revêtement bois au-delà du garde-corps) ;
- proposer un traitement de façade plus qualitatif et plus durable pour la rehausse ;
- fournir le détail de la toiture végétale (extensive, semi-intensive, ...) afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle et l'esthétique de celle-ci

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art. 4 du titre I du RRU (profondeur de construction)
- art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*