

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 712

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la toiture en façade arrière, la construction d'une annexe au 2^{ème} étage (côté gauche), la création d'une chambre sous toiture, aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière, construire une annexe au 1^{er} étage (côté gauche), diviser le logement existant en 3 (passer de 1 à 3 logements), réaliser des travaux intérieurs et modifier la façade arrière zone d'habitation, le long d'un espace structurant

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 20/05/2022 au 03/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Pour le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la modification de la toiture en façade arrière au 3^{ème} étage,
 - la construction d'une annexe au 2^{ème} étage côté gauche,
 - la création d'une chambre sous toiture,
 - construire une annexe au 1^{er} étage côté gauche, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU
 - (hauteur),
 - diviser le logement existant en trois (passer de une à trois unités de logement),
 - réaliser des travaux intérieurs (cloisonnement),
 - modifier la façade arrière (rabaissment de l'allège de baie en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} juillet 1930 visant à "transformer la façade" ;
4. Vu le permis d'urbanisme (périmé) du 24 octobre 1978 visant à " aménager un garage au rez-de-chaussée" ;

SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation du 2 novembre 2021 attestant de l'existence d'un logement ;

SITUATION PROJETEE :

6. Considérant que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale en trois unités de logement ;
7. Considérant que la nouvelle répartition comprend :
 - au rez-de-chaussée : un studio,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre,
 - aux 2^{ème} étage et combles : un appartement 3 chambres ;

VOLUME :

8. Considérant que la rehausse de toiture en façade arrière au 3^{ème} étage a été réalisée sans permis d'urbanisme ; que, toutefois, celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne porte pas atteinte aux voisins ;
9. Considérant qu'elle améliore l'habitabilité de ce logement en ce qu'elle permet à la chambre 2, en façade arrière, d'augmenter sa hauteur sous plafond et son apport de lumière ;
10. Considérant que l'annexe arrière côté droit au niveau palier du 2^{ème} étage a également été construite sans autorisation mais qu'elle s'inscrit, elle aussi, dans les gabarits autorisables ;

11. Considérant que l'annexe projetée au 1^{er} étage côté droit ne s'inscrit pas, en termes de hauteur, dans les gabarits autorisables (3,8 m au lieu de 3m) ; que, de plus, elle nécessite une rehausse du mitoyen gauche avec le n° 714, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
12. Considérant néanmoins que cette intervention ne porte pas atteinte au voisin de gauche n° 714 du point de vue la luminosité et que la dérogation est dès lors octroyable ;

HABITABILITE :

13. Considérant que le rez-de-chaussée accueille un studio mono-orienté de 38,55 m² ; que l'aménagement de celui-ci relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte ;
14. Considérant de plus que le hall, ainsi que la salle de bain en partie arrière, sont des pièces en second jour et donnent sur les caves et le local poubelles ; qu'il en résulte des nuisances (bruit, odeur, manque de lumière naturelle) ;
15. Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement 1 chambre avec accès vers l'extérieur (jardin) ;
16. Considérant que le logement du 1^{er} étage se présente sous forme de 3 pièces en enfilade ;
17. Considérant que la réduction de l'ouverture des murs ainsi que l'ajout d'une porte à la chambre à front de rue diminuent l'effet traversant ;
18. Considérant qu'il en résulte que le séjour, en pièce centrale, souffre d'un manque de lumière ; qu'il y a donc lieu de maintenir en l'état l'ouverture initiale et de prévoir une double-porte vitrée pour la chambre ;
19. Considérant que l'annexe créée permet l'aménagement d'une salle de douche tout en préservant la surface habitable de départ et en augmentant le confort du logement ;
20. Considérant que le logement aux 2^{ème} étage et combles se présente sous la forme d'un duplex 3 chambres et que l'espace sous toiture devient habitable ;
21. Considérant que les différents espaces respectent les normes d'habitabilité ;

TERRASSE :

22. Considérant que la toiture plate au 1^{er} étage est aménagée en terrasse pour le logement duplex supérieur ; que cette intervention participe à la qualité du logement projeté mais déroge toutefois aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur (3,6 m au lieu de 3 m) et de hauteur ;
23. Considérant que les vues offertes depuis celle-ci respectent le Code civil en ce qui concerne le voisin de gauche (n° 714) ;
24. Considérant par ailleurs qu'elle s'aligne avec le voisin de droite (n° 708) sans générer de vues intrusives vis-à-vis de ce dernier et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
25. Considérant, en ce qui concerne la terrasse projetée au niveau du 2^e étage, qu'il y a lieu de la réduire latéralement, en l'alignant sur l'annexe existante dénommée cave 3 au niveau des plans ;

ESPACES COMMUNS :

26. Considérant que l'accès au local vélos est aisé et que chaque logement jouit d'une cave privative ;
27. Considérant néanmoins que le duplex 3 chambres situé aux niveaux supérieurs ne dispose, au 2^{ème} étage, que d'une cave de faibles dimensions (1,65 m²), ce qui nuit à sa fonctionnalité et à sa praticité ;

FAÇADES :

28. Considérant que, en façade arrière, l'allège de la baie est rabaissée au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage afin d'accéder aux différents espaces extérieurs (jardin et terrasse), ce qui améliore le confort des logements ;
29. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la demande ;
30. Considérant néanmoins que les ferronneries des balcons ont été modifiées et ne correspondent plus à la typologie du bâtiment ;
31. Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revenir à des ferronneries ouvragées ;
32. Considérant que la porte d'entrée a été modifiée sans correspondre à la typologie d'origine et en obturant l'imposte vitrée qui la surmonte ;
33. Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à une porte d'entrée en bois moulurée avec imposte vitrée s'accordant avec les qualités architecturales de la façade avant ;

DENSITÉ :

34. Considérant, au vu de ce qui précède, que la densification de cet immeuble va de pair avec une perte de qualité en matière d'habitabilité en ce que qu'elle génère des logements de faible surface, sans cave adéquate ni espace extérieur ;

35. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager deux logements duplex afin d'en améliorer le confort et les qualités d'habitabilité tout en offrant à chaque unité la jouissance d'un espace extérieur ;

GESTION DES EAUX

36. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- aménager deux logements, en lieu et place des trois projetés, en réunissant le rez de chaussée et le 1^{er} étage et créer ainsi un duplex ;
- maintenir en l'état l'ouverture initiale au 1^{er} étage et prévoir une double-porte vitrée pour la chambre ;
- réduire latéralement la terrasse du 2^e étage, en l'alignant sur l'annexe existante dénommée cave 3 au niveau des plans.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*