

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38794

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

14. Dossier PU-38794 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Franck Chartier et Madame Marie Gyselbrecht
<u>LIEU</u>	RUE HAECK 38
<u>OBJET</u>	la création d'un duplex sur les deux derniers étages d'un immeuble de rapport (maintien des 5 logements existants), incluant la fermeture d'un balcon arrière, l'aménagement de deux terrasses et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Franck CHARTIER et Madame Marie GYSELBRECHT pour la création d'un duplex sur les deux derniers étages d'un immeuble de rapport (maintien des 5 logements existants), incluant la fermeture d'un balcon arrière, l'aménagement de deux terrasses et la modification de la façade avant, **Rue Haeck 38** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.5 – hauteur de la façade avant ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 15/10/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18995, délivré en date du 25/05/1934, pour la construction d'une maison de rapport ;

Vu le permis d'urbanisme PU-19116, délivré en date du 24/08/1934, pour l'exhaussement d'un 5^e étage ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la création d'un duplex sur les deux derniers étages d'un immeuble de rapport (maintien des 5 logements existants), incluant la fermeture d'un balcon arrière, l'aménagement de deux terrasses et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, cinq niveaux et un étage en recul ; qu'un bâtiment arrière est encore accessible via l'entrée cochère mais que la présente demande ne concerne que les deux derniers étages de la construction située à front de rue ;

Considérant que chaque niveau du bâtiment avant s'étend sur une surface habitable de 110m² ; que l'étage en recul présente une superficie existante de 75m², légalement affectés à des mansardes ;

Considérant que l'actuel projet consiste à liaisonner les deux derniers niveaux pour la création d'un duplex 3-chambres ; que la proposition apparaît positive pour l'agrandissement d'un logement existant et une rentabilisation des surfaces disponibles ; qu'elle s'inscrit sur une parcelle déjà très dense mais qu'elle n'envisage aucune réelle augmentation de volume ; qu'elle apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le logement, projeté aux 5^e et 6^e étages de l'immeuble, bénéficie d'un ascenseur existant ; que l'architecte en confirme le bon fonctionnement ;

Considérant que le plan du 5^e étage (niveau bas du duplex) reprend ainsi l'accès, un séjour, deux chambres à coucher et une salle de bain ; que les mansardes sont transformées en un second séjour complémentaire avec espace bureau, une 3^e chambre et une 2^e salle de bain ; que l'ensemble s'étend confortablement sur 185m² ;

Considérant que l'aménagement proposé du 5^e étage reste plutôt conforme au plan d'origine (PU-19116), quoi que le projet prévoit cependant de maintenir fermé l'ancien balcon arrière pour un élargissement du séjour ; que, si l'intervention est sans impact pour le voisinage, la commission de concertation souligne une fuite thermique peu souhaitable ; que, pour devenir de vraies façades, ces anciens garde-corps et fermures de balcons doivent être adaptés en épaisseur et en isolation ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer cette partie de la proposition ;

Considérant que ce type d'extension a aussi une conséquence en termes d'éclairage naturel ; que, d'après les plans du PU-19116, les baies de l'ancienne façade et séparative du séjour/cuisine ont chacune été diminuées ; que cette partie de la demande ne s'affiche pas comme une amélioration de la situation existante ; que le séjour ne peut, sur le plan actuel, être considéré comme suffisamment

éclairé et qu'il y a dès lors lieu de rouvrir les deux baies concernées sur le même alignement que celle séparant la chambre 1 du séjour (2m60) ;

Considérant que la commission de concertation souligne aussi un cloisonnement peu fluide de l'entrée, l'accès et les circulations ; que, si elle entend la volonté de rentabiliser les surfaces et le rangement, elle insiste aussi, pour un bon aménagement des lieux, sur l'importance de bien « circuler » ; qu'elle s'interroge sur la pertinence de créer autant de cloisonnement au détriment d'une fluidité des circulations intérieures ;

Considérant que la salle de bain présente, ensuite, un surdimensionnement, sans profiter, comme à l'origine, d'un WC séparé ; que, pour 3-chambres, l'absence de tout WC indépendant ne peut, non plus, être considéré comme respectant le bon aménagement des lieux ; que la surface disponible de la salle de bain permet, en plus, facilement d'améliorer cette partie de l'aménagement et qu'il y a dès lors lieu de revoir la proposition dans ce sens ;

Considérant aussi que la surface principale de séjour (29m²), incluant la cuisine, n'est pas jugée proportionnée à la configuration de l'appartement ; qu'il correspond toutefois à celui de la situation d'origine (PU-19116) et qu'il est complété par une surface complémentaire, incluant un bureau, sur le niveau supérieur ; que l'architecte confirme, pour le 6^e étage, un espace maintenu complètement ouvert, sur la chambre également ; que la proposition est globalement jugée acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une partie des pièces de vie sur le dernier étage permet de mettre directement en relation la nouvelle terrasse (12,5m²) avec le logement ; que cette dernière est envisagée sur une partie de la toiture plate du 5^e étage et qu'elle respecte correctement le recul imposé par le code civil (1m90) par rapport au voisin de gauche ; que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarques particulières et que l'aménagement d'une terrasse est toujours une plus-value pour un logement en ville ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que le projet prévoit positivement une végétalisation du recul au niveau de la terrasse ; que l'architecte renseigne la volonté d'une plantation riche pour attirer la faune ; que la Bruxelles Environnement encourage également l'intégration de nichoirs dans le projet et/ou la façade ;

Considérant par contre que le projet prévoit également l'aménagement d'une autre terrasse sur le recul existant de la façade avant ; que celle-ci est jugée plus impactante en termes d'encombrement et pour l'architecture du bien ; que l'ajout d'un garde-corps sur l'alignement peut être considéré comme une rehausse de la façade principale ; que cette dernière, pour un immeuble qui s'affiche déjà comme parmi les plus hauts de la rue, est dérogatoire à l'art.5 du Titre I du RRU ; que l'appartement profite déjà d'un balcon sur la façade avant (niveau +5) et que la terrasse avant du dernier étage n'apparaît dès lors urbanistiquement que peu justifiée ; qu'il y a lieu de limiter l'aménagement du recul (1m43) à une toiture végétale inaccessible ;

Considérant que l'ajout d'une isolation (+20cm), par l'extérieur, de la toiture existante ne soulève cependant pas de remarque ; que celle-ci n'est pas jugée, par la commission de concertation, comme une réelle dérogation au RRU ;

Considérant que Bruxelles Environnement soumet l'idée de végétaliser aussi la toiture principale ; que l'architecte renseigne une capacité portante faible de la structure existante ; qu'il y a quand même lieu d'en étudier l'option ou de proposer un revêtement avec albedo faible (finition claire) ;

Considérant enfin que, en ce qui concerne la façade avant, les plans prévoient un strict respect du 5^e étage mais un élargissement important des baies pour le dernier niveau ; que celui-ci présente une configuration en recul peu visible depuis l'espace public et que la proposition apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que ni la régularisation de châssis en PVC, ni la différenciation de matériaux entre les étages, ne sont non plus acceptables pour les menuiseries ; que le bâtiment se situe en ZICHEE où une attention particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que seul le bois peint, conforme à la situation originelle des immeubles datant de cette époque, est toléré et qu'une

finition blanche permettra de garder la cohérence avec les autres étages ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter le projet dans ce sens ;

Considérant que la corniche encore existante et travaillée mérite également une attention de préservation ; qu'il y a lieu de veiller à son entretien régulier pour garantir sa pérennité dans le temps ;

Considérant que, si tous les éléments d'origine encore présents sur la façade avant se doivent d'être restaurés, le patrimoine intérieur aussi mérite d'être remis en valeur ; qu'il participe directement au caractère architectural du bien et que, à la fois, les menuiseries, les carrelages d'époque, les moulures, les cheminées, les portes existantes, etc. gagneraient à être préservés et/ou réinstallés dans l'aménagement du nouveau logement ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir une adaptation conforme de la nouvelle façade arrière, au droit de l'ancien balcon, pour un respect des exigences PEB (épaisseur maçonnerie, isolation, etc.) ;
- Rouvrir les deux baies intérieures arrières du séjour pour un alignement sur celle séparant la chambre 1 du séjour (2m60) ;
- Revoir l'aménagement de la salle de bain pour une séparation du WC (5^e étage) ;
- Limiter l'aménagement du recul du dernier étage (façade avant) à une toiture végétale inaccessible ;
- Prévoir, pour la façade avant, des châssis en bois, peint en blanc, selon une division conforme à la situation d'origine et en concordance avec les étages inférieurs ;
- Prévoir l'intégration de nichoirs dans le projet et/ou dans la façade ;
- Etudier la possibilité d'une végétalisation de la toiture principale ou prévoir un revêtement avec albedo faible (finition claire) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à un entretien régulier de la corniche existante pour garantir sa pérennité dans le temps ;
- Veiller à la restauration de tous les éléments de façade, visible depuis l'espace public, encore existants ;
- Veiller à maintenir en place et/ou réinstaller au sein du logement l'ensemble des éléments de patrimoine intérieur encore existants : menuiseries, carrelage, moulure, cheminée, portes, etc. ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



