

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Max, 62

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant 1 bureau au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, régulariser la modification du nombre de logements (passer de 3 à 4), la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, prévoir la construction d'une lucarne et des modifications esthétiques en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 22/04/2022 au 06/05/2022

**ENQUETE :****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 comprenant 1 bureau au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages :
  - régulariser :
    - la modification du nombre de logements (passer de 3 à 4), en dérogation aux art. 3, 4, 8 et 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (surface minimale, hauteur sous plafond local habitable, WC et local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants) et aux art. 3, 4 et 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (surface minimale, hauteur sous plafond local habitable et local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants),
    - la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre II du RRU (profondeur et hauteur),
  - prévoir :
    - la modification du changement d'affectation d'une partie du sous-sol (locaux accessoires aux logements du bâtiment en locaux accessoires au bureau), en dérogation à l'art. 13 du titre II du RRU (raccordements) et à l'art. 8 du titre II du RCU (raccordements),
    - l'aménagement de locaux habitables dans les combles,
    - la construction d'une lucarne, en dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur),
    - des modifications esthétiques en façade avant ;
2. Vu l'acte de bâtir du 11 avril 1911 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1926 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 mai 1928 visant à « construire une annexe » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 27 février 1996 visant à « établir 73 m<sup>2</sup> de bureaux au rez-de-chaussée (ex-logement) » ;
6. Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 3 avril 2020 portant sur :
  - la modification du nombre de logements dans l'immeuble, 6 entités en lieu et place de 3 par :
    - la modification de la destination du rez-de-chaussée de bureau vers logement,
    - l'aménagement de 2 logements autonomes supplémentaires au sous-sol et dans les combles, non-conformes au RRU,
  - l'aménagement d'une terrasse ;
  - la réalisation de travaux structurels (lucarne),
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (corniche, châssis et porte d'entrée),
  - la modification sensible du relief du sol dans la zone de cour et jardin,

- l'imperméabilisation de l'ensemble de la zone de cour et jardin ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
  8. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions sans attendre et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

#### REPARTITION :

9. Considérant que la situation licite est la suivante :
  - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - rez-de-chaussée : bureau,
  - étages 1 à 3 : un logement par étage,
  - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
10. Considérant que la situation projetée propose :
  - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment et au bureau,
  - rez-de-chaussée : bureau,
  - étages 1 à 3 et combles : trois appartements 1 chambre et un studio,

#### CHANGEMENT D'AFFECTATION :

11. Considérant que la demande modifie l'affectation d'une partie du sous-sol de locaux accessoires aux logements du bâtiment en locaux accessoires au bureau (archives) et que cela répond aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

#### ESPACES COMMUNS :

12. Considérant que l'accès aux compteurs n'est pas aisé et permanent et que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable ;
13. Considérant qu'aucun local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants n'est prévu ; que cela est regrettable et qu'il y a lieu d'en prévoir un ;

#### VOLUMETRIE :

14. Considérant que deux lucarnes sont proposées, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
15. Considérant que la lucarne en façade avant ne s'accorde pas avec les caractéristiques d'origine du bâti existant ; qu'elle rompt la continuité de la corniche, que son profil dépasse de plus de 2 mètres le profil voisin et qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir cette lucarne telle que proposée ;
16. Considérant que la lucarne en façade arrière a été réalisée sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'elle s'inscrit cependant dans les gabarits admissibles et ne porte pas atteinte aux voisins ;
17. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate existante aux combles ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
18. Considérant qu'une rehausse de mur mitoyen est prévue des côtés gauche et droit de cette terrasse ; que ces rehausses ne respectent pas les gabarits admissibles en termes de hauteur et de profondeur ;
19. Considérant que la rehausse de gauche porte préjudice au voisin de gauche qui se situe sur le coin et dont la situation existante est déjà enclavée (n° 64) ; que cette rehausse n'est donc pas acceptable et qu'il y a lieu, dans ce cas, de respecter le Code civil en matière de vues ;

#### HABITABILITE :

20. Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que la surface de la pièce de rangement (pièce non-habitable) située au niveau supérieur du duplex est très importante pour ce logement d'une chambre et que cela se fait au détriment des espaces habitables ;
21. Considérant que la hauteur sous plafond est insuffisante au niveau inférieur du duplex (2,45 m au lieu de 2,50 m) et que cela n'est pas acceptable ;
22. Considérant qu'un sas muni deux portes ne sépare pas le WC des locaux habitables ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;
23. Considérant que la cuisine intégrée au séjour est de 24 m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur à la surface exigée par les règlements d'urbanisme en vigueur (minimum 28m<sup>2</sup>), ce qui n'est pas acceptable ;

#### DENSIFICATION :

24. Considérant que la superficie plancher de l'immeuble est de 366 m<sup>2</sup> ; que l'ajout d'un logement densifie cet immeuble ; que la typologie des logements proposée n'est pas très variée et que les espaces communs prévus ne

sont pas suffisants (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants) ; qu'il n'y a donc pas lieu d'accepter ce logement supplémentaire ;

**FACADE :**

25. Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
26. Considérant que des modifications sont apportées aux châssis en façade avant ; que les divisions des châssis des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en partie centrale ont été modifiées ;
27. Considérant que la porte d'entrée est également remplacée, ce qui nuit à l'esthétique du bâtiment ;
28. Considérant que la lucarne telle que proposée nuit à l'esthétique de l'immeuble ;

**CONCLUSION :**

29. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revenir à une façade qui respecte les caractéristiques d'origine du bâtiment et de ne pas densifier davantage cet immeuble;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*