

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue du Diamant, 144-146

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (7 logements) et un bâtiment arrière, dans le bâtiment avant, construire une lucarne en façade arrière au 5^{ème} étage, étendre un appartement au 4^{ème} étage dans les combles, réaliser des travaux structurels (escaliers, ouverture de baie, trémie), aménager une terrasse en lieu et place du balcon arrière au 4^{ème} étage, isoler la toiture par l'intérieur et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/12/2022 au 30/12/2022

ENQUETE :**REACTIONS :**

1

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que, lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- aucune objection n'est émise au sujet de la lucarne et de la terrasse des étages supérieurs ;
- des exigences sont formulées sur le remplacement des châssis en PVC des fenêtres côté rue par des modèles en bois ou en aluminium ;
- il est préconisé de revenir à un modèle de châssis qui améliore l'ensemble de l'esthétique de la rue ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (7 logements) et un bâtiment arrière, dans le bâtiment avant :

- construire une lucarne en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toiture - lucarnes) et l'art. 9, Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toitures plates) ;
- étendre un logement au 4^{ème} étage dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante),
- réaliser des travaux structurels (escaliers, ouverture de baie, trémie),
- démolir un auvent et agrandir une terrasse à l'arrière au 4^{ème} étage,
- modifier la façade avant (remplacement de châssis) ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} septembre 1922 visant à « construire deux maisons et un atelier de menuiserie » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mars 1923 visant à « construire un étage » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 juin 1946 visant à « remplacer la charpente en bois de l'arrière construction par une charpente métallique » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 octobre 1946 visant à « exhausser le bâtiment principal d'un étage et ajouter une terrasse avec 2 WC au 4^{ème} étage » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 février 1947 visant à « couvrir une partie de la cour » ;
7. Vu le permis de bâtir du 28 novembre 1969 visant à « couvrir la cour » ;
8. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Situation licite :

9. Vu la confirmation du 18 février 2022 attestant de la situation régulière du bien, à savoir sept logements dans le bâtiment avant et un commerce ainsi qu'un parking/garage dans le bâtiment arrière ;

10. Considérant que la demande porte uniquement sur le bâtiment avant dont la répartition des logements est la suivante :

- demi-sous-sol : un logement,
- rez-de-chaussée au 3^{ème} étage : un logement par niveau,
- étage 4 mansardé : deux logements,
- combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Situation projetée :

11. Considérant que le projet vise à étendre dans les combles le logement au 4^{ème} étage côté gauche en créant un duplex d'une superficie totale de +/- 85 m² ;

12. Considérant que la nouvelle configuration prévoit :

- au 4^{ème} étage : un hall d'entrée, un vestiaire, un séjour et une salle à manger à l'avant, une cuisine et une terrasse extérieure à l'arrière,
- au 5^{ème} étage : un salon/bureau à l'avant, une salle de bain et une chambre à l'arrière ;

Volumes :

13. Considérant que le projet vise à construire une lucarne au 5^{ème} étage (sous toiture) à l'arrière ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le gabarit dépasse de 2 m le profil de la toiture ;

14. Considérant que la lucarne s'apparente davantage à une rehausse en ce que les lucarnes sont normalement placées sur le pan des toitures alors que, ici, elle s'étend au-delà ; que, dès lors, le volume déroge également aux art. 4 et 6 du RRU en termes de profondeur et de hauteur ;

15. Considérant toutefois que l'ajout de ce volume contribue à créer une chambre qualitative conforme aux normes d'habitabilité ; que les ombres projetées ne portent pas atteinte à l'apport en lumière des habitations avoisinantes et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

16. Considérant en outre que la superficie de toiture plate est supérieure à 20 m² et dès lors qu'il y a lieu de la végétaliser conformément aux règlements d'urbanisme ;

17. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'il serait donc pertinent de végétaliser la toiture plate de la lucarne ;

18. Considérant que les toitures végétales 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 ;

Terrasses :

19. Considérant que le projet prévoit de supprimer la couverture de la « courette » arrière au 4^{ème} étage ; qu'il est prévu d'agrandir la terrasse en démolissant le mur et la fenêtre du WC donnant sur la façade extérieure afin d'augmenter la luminosité de la cuisine ; que ces modifications sont conformes à la réglementation applicable ;

Habitabilité :

20. Considérant que le projet vise à améliorer la qualité du logement ; que la nouvelle répartition prévoit de placer la chambre à coucher au 5^{ème} étage ;

21. Considérant que le salon du 4^{ème} étage est non-conforme en ce que la surface permettant l'éclairage naturel est de 3,26 m² au lieu des 4 m² prescrits ; que ce manque est dû aux conditions d'origine du châssis et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Espaces communs :

22. Considérant que le projet prévoit une cave privative au sous-sol ;

23. Considérant que les compteurs sont accessibles de manière indépendante pour les habitant-e-s de l'immeuble ;

Façade avant :

24. Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant sont en situation illicite (divisions et matériau PVC) et que cela devra faire l'objet d'une procédure de régularisation dans son ensemble ;

25. Considérant que le châssis concerné par la présente demande, situé sur le brisis de la façade avant, a été modifié sans respecter le matériau d'origine (PVC en lieu et place du bois) ;

26. Considérant par ailleurs que la division de ce châssis ne respecte pas non plus la situation de droit en ce que la structure quadripartite originelle a été remplacée par une structure tripartite sans imposte ;

27. Considérant que, pour rappel, le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et que, au vu de ce qui précède, il y a lieu de remplacer le châssis existant en PVC par un châssis en bois ; que, toutefois, la division actuelle peut être conservée afin de conserver une cohérence avec le châssis du logement de droite ;

28. Considérant que la division de ce châssis n'est acceptable que si celle du châssis du logement de droite est semblable ;
29. Considérant qu'en séance, le demandeur a exprimé la volonté d'exclure les modifications apportées en façade avant de la présente demande de permis ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Exclure de la présente demande de permis les modifications apportées à la façade avant et introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour l'ensemble de l'immeuble ;
- Végétaliser la toiture plate de la nouvelle lucarne en façade arrière.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)

Abstention(s) :

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*