

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Emile Max, 119

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une toiture à versants au-dessus de la toiture plate, construire une lucarne en façade arrière, aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), aménager un balcon sur l'oriel du 2^{ème} étage en façade avant, modifier les baies en façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs [demande modifiée]

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 29 avril 2022 visant à « dans une maison unifamiliale, régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage, rehausser le bâtiment d'un étage, aménager un balcon sur l'oriel en façade avant, aménager trois logements supplémentaires (passer d'une à quatre unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 15 septembre 2022 ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que :
 - la partie rehaussée ne s'harmonise pas avec le reste de l'immeuble,
 - la terrasse au 3^{ème} étage porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins
 - le projet densifie de manière excessive l'immeuble sans en conserver ses qualités originelles ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 28 octobre 2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité la construction d'une toiture à versants au-dessus de la toiture plate,
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - aménager deux logements supplémentaires (passer d'une à trois unités),
 - aménager un balcon sur l'oriel du 2^{ème} étage, en façade avant,
 - modifier les baies en façade arrière (création de porte-fenêtres),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baies) ;
6. Considérant que ces plans modifiés visent à répondre aux conditions émises par la Commission de concertation ;
7. Considérant que la rehausse du bâtiment est retirée de la demande ;
8. Considérant que la suppression de la terrasse au 3^{ème} étage permet de maintenir une plus grande quiétude en intérieur d'îlot et de supprimer, par la même occasion, la situation infractionnelle ;
9. Considérant que le nombre de logements a été revu à la baisse, passant de quatre à trois unités projetées ;
10. Considérant que la nouvelle répartition comprend dès lors deux duplex 2 chambres et un duplex 1 chambre ; que la réduction de la densité a permis d'aménager des logements plus confortables et plus qualitatifs ;
11. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et que, dès lors, il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

12. Considérant de plus que le bien dispose encore de décors intérieurs très qualitatifs (portes à quadruple battant, moulures...);
13. Considérant que le projet ne prévoit plus le cloisonnement des pièces principales, ce qui permet de maintenir le caractère traversant des pièces en enfilade et, partant, les portes vitrées intérieures;
14. Considérant qu'un escalier intérieur est prévu dans la pièce du milieu pour connecter le 1^{er} et le 2^{ème} étage, ce qui est acceptable compte tenu des efforts consentis en vue de préserver les décors et moulures intérieurs;
15. Considérant que, en vue de poursuivre dans cette optique de préservation, il y a lieu de maintenir la double-portes dans la chambre du 2^{ème} étage avant, ce qui ne modifie ni le confort ni l'habitabilité de celle-ci mais en préserve les qualités initiales;
16. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes facilement accessible est prévu au sous-sol;
17. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements;
18. Considérant que, au fil du temps, une toiture à double versants s'est ajoutée au-dessus de la toiture plate; que celle-ci complète de manière harmonieuse la mansarde et respecte les gabarits voisins;
19. Considérant qu'une lucarne arrière vient compléter l'aménagement de la chambre du duplex supérieur; qu'elle fournit une hauteur plus confortable et un apport lumineux plus important à la chambre;
20. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et que cela renforce le phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un traitement qualitatif pour la toiture plate de la lucarne (peinture ou EPDM blanc, toiture végétalisée...);
21. Considérant que la transformation en balcon de la toiture plate de l'oriel au 2^{ème} étage permet de créer un espace extérieur supplémentaire;
22. Considérant que ce dispositif est déjà appliqué sur les habitations voisines, qui possèdent également un tel espace en façade avant; que le dessin du garde-corps s'inscrit dans la continuité stylistique du bien;
23. Vu l'article 192 du CoBAT, portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT (cf. mise en demeure du 7 mai 2021 portant sur l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} étage en façade arrière);
24. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir la double-porte dans la chambre au 2^{ème} étage avant;
- prévoir un traitement évitant la surchauffe de la toiture plate de la lucarne arrière (teinte claire, végétalisation...);
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande.

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*