

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

Rue Adolphe Marbotin, 33

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'ouverture du balcon au 3<sup>ème</sup> étage et la suppression de l'annexe adjacente côté gauche, aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et modifier l'esthétique des façades avant et arrière (modification du permis d'urbanisme du 28 août 2021)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - mettre en conformité :
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie, suppression de cheminée, reconstruction du plancher au niveau des combles),
    - l'ouverture du balcon au 3<sup>ème</sup> étage et la suppression de l'annexe adjacente côté gauche,
  - aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage,
  - modifier l'esthétique de la façade avant (division châssis au 2<sup>ème</sup> étage, teinte), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
  - modifier la façade arrière (au 3<sup>ème</sup> étage : garde-corps en verre, suppression de l'annexe de gauche) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation du 31 janvier 1928 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 août 1934 visant à « construire des terrasses et WC ; et de surélever l'immeuble » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 28 août 2021 visant à "dans une maison unifamiliale, construire en façade arrière, une annexe au rez-de-chaussée, fermer les balcons aux étages en extension du logement, réaliser des travaux structurels, réaménager le logement existant" ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;

**SITUATION LICITE :**

6. Vu la confirmation du 14 mars 2017 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

**SITUATION PROJETEE :**

7. Considérant que la présente demande ne modifie en rien l'affectation licite du bien ;

**VOLUME :**

8. Considérant que, au niveau du sous-sol, un décroissement est effectué afin de disposer d'une grande cave et d'un local technique ;
9. Considérant que l'escalier existant menant au sous-sol est supprimé ; que celui-ci est remplacé par une trappe du côté droit au niveau du local vélos ; que cet aménagement, tel que proposé, est inconfortable ; que cet escalier est court, raide et que, de plus, le palier est proche du mur (30 cm) ; que, dès lors, il y a lieu de revoir son emplacement ;

10. Considérant que le précédent permis d'urbanisme du 28 août 2021 autorisait la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée et que la toiture plate devait être végétalisée ;
11. Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse (10,65 m<sup>2</sup>) sur cette même toiture, du côté gauche ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et que la partie latérale de droite (5,27 m<sup>2</sup>) est maintenue inaccessible et verdurisée ;
12. Considérant que cette intervention ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et respecte le Code civil en termes de vues ;
13. Considérant que le bureau attenant à la terrasse est transformé en chambre ; que le vide initialement prévu donnant sur le séjour n'est pas réalisé ; que la dalle existante est conservée et permet d'accéder à l'espace extérieur ;
14. Considérant que cette intervention ne porte pas préjudice à cet espace de vie, en ce qu'il dispose d'une baie vitrée sur toute la largeur de la parcelle, en plus d'une lumière zénithale via le lanterneau ;
15. Considérant que la demande vise à revoir la fermeture du balcon au 3<sup>ème</sup> étage accordée par le permis d'urbanisme du 28 août 2021 ; qu'il est désormais prévu de maintenir cet espace extérieur ;
16. Considérant que, dans ce but, l'annexe côté gauche est supprimée et qu'il en résulte une terrasse de 6,42 m<sup>2</sup> ;
17. Considérant que, au même étage, les deux cheminées sont supprimées et le débarras et la chambre en partie arrière réunis ; que cela permet de disposer d'un plus grand espace de nuit ;
18. Considérant que les combles sont réaménagés afin d'accueillir un local technique du côté gauche et une mezzanine ouverte sur la chambre du côté droit, accessible par un nouvel escalier droit ;
19. Considérant que la toiture est isolée de l'intérieur, ce qui ne génère aucune augmentation de volume et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

#### FAÇADES :

20. Considérant que, en façade avant, les châssis en PVC blanc sont remplacés par des châssis en bois, ce qui améliore son esthétisme ;
21. Considérant que la corniche en bois naturel ne s'accorde pas à la teinte des châssis et qu'il y a lieu d'uniformiser la teinte des menuiseries en façade avant ;
22. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dessin du garde-corps en fer forgé au 2<sup>ème</sup> étage (façade à rue) et qu'il y a donc lieu de l'y faire figurer ;

#### AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE :

- revoir l'emplacement de l'escalier reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- dessiner sur les plans le garde-corps du 2<sup>ème</sup> étage en façade avant ;
- uniformiser la teinte des menuiseries en façade avant (corniche et châssis) ;

#### Abstention : -

*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,*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *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,*