

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Plasky, 12 - 14

OBJET :

Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification du volume arrière au rez-de-chaussée, et l'extension de l'annexe de droite au 1^{er} étage, aménager au 1^{er} étage arrière droit une terrasse pourvue d'un pare-vue, rehausser le bâtiment d'un niveau en modifiant le profil de la toiture mansardée, créer au 3^{ème} étage une terrasse en partie avant, et une 2^{ème} en partie arrière ainsi qu'un escalier extérieur, aménager au niveau du plan de toiture une terrasse panoramique avec pare-vue, réaménager le logement, modifier les façades avant et arrière

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

3

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 :

- Un voisin demande que la rehausse du bâtiment prévu ne prenne pas appui sur les murs de son bâtiment ;
- Il a été évoqué la nécessité absolue d'effectuer une expertise de stabilité tant pour le bâtiment du n°10 que pour le bâtiment du demandeur et aux frais de celui-ci ;
- Il est également revendiqué que l'extension arrière envisagée s'aligne bien sur la façade arrière du voisin ;
- À propos des pare-vues de terrasses, un des voisins demande que celles-ci respectent bien les dispositions légales en ce qui concerne la distanciation nécessaire. Un autre voisin exprime son opposition à l'installation de pare-vues en verre ou en métal et propose donc d'opter pour des plantes brise-vue ;
- L'ajout de terrasses supplémentaires inquiète fortement le voisinage en ce qu'elles produisent déjà énormément de nuisances sonores et olfactives, par leurs fréquentations en intérieur d'îlot ;
- La réalisation des travaux de rehausse, tels qu'ils sont prévus dans des matériaux modernes, semble ne pas s'allier avec le style des immeubles avoisinants et viendrait dénaturer l'uniformité esthétique des maisons situées dans cette avenue ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
 - la modification au rez-de-chaussée du volume arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur max $\frac{3}{4}$, et hauteur), à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - la construction au rez-de-chaussée d'une annexe à droite,
 - l'extension de l'annexe droite au 1^{er} étage ;
- aménager au 1^{er} étage arrière droit une terrasse pourvue d'un pare-vue, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausse de mitoyen) ;
- rehausser le bâtiment d'un niveau en modifiant la toiture mansardée, en dérogation à l'art. 8 du Titre I (Toitures à la Mansart) (longueur du brisis supérieur à 3m, et angle du terrasson supérieur à 30°) ;

- créer au 3^{ème} étage :
 - en partie avant une terrasse,
 - en partie arrière un balcon ;
- aménager un escalier extérieur menant à une terrasse panoramique avec pare-vue au niveau du plan de toiture, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) ;
- réaménager le logement existant ;
- modifier la façade avant (châssis, portes), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;
- modifier la façade arrière (agrandissement, et création de nouvelles baies, isolation) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 décembre 1921 visant à "construire une maison avec garage" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 décembre 1949 visant à "transformer la façade à rez-de-chaussée et construire une annexe" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 octobre 1952 visant à "construire une annexe au rez-de-chaussée" ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :

6. Vu la confirmation du 18 octobre 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE :

7. Considérant que la demande préserve la situation licite du bien, mais vise à rehausser la toiture d'un niveau tout en revoyant son aménagement afin de disposer d'un logement de 3 chambres avec des espaces extérieurs ;
8. Considérant que le rez-de-chaussée accueille en partie avant, un garage/vélos et en partie arrière un bureau avec une cour intérieure de 10m² ;
9. Considérant que l'annexe de droite occupant toute la profondeur de la parcelle a été légèrement modifiée en dérogation au RRU ; qu'elle est isolée en vue d'aménager ce bureau, ce qui améliore le confort de ce dernier ;
10. Considérant qu'au rez-de-chaussée gauche, une extension ayant une emprise au sol de 2,96m² est construite en façade arrière sur une hauteur de +/- 2,3m ; qu'elle s'aligne sur l'annexe à l'entresol, ce qui clarifie le volume arrière tout en créant une articulation entre le hall d'entrée, l'espace bureau et le jardin ;
11. Considérant que cette intervention a été réalisée sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme mais qu'elle respecte les gabarits autorisables sans aucune rehausse mitoyenne ;
12. Considérant qu'au 1^{er} étage une extension arrière côté droit a été réalisée sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'augmenter la surface habitable des espaces de vie : salle à manger, cuisine, et salon en partie arrière ;
13. Considérant que le chien assis construit au 2^{ème} étage en partie arrière est supprimé pour faire place à une nouvelle rehausse ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne, de même cet étage accueille : 2 chambres, une salle de bain et ne soulève aucune objection ;
14. Considérant qu'afin d'y aménager une chambre parentale ainsi que des espaces extérieurs, le projet vise à rehausser le bâtiment en modifiant la volumétrie de la toiture, en prolongeant le brisis (3,4m au lieu de 3m) et en augmentant l'angle du pan supérieur (+/- 45° au lieu de 30°), en dérogation au RRU et au RCU ;
15. Considérant par ailleurs qu'une soustraction volumétrique est effectuée en biais en partie avant, verticale en partie arrière, et une dernière horizontalement dans le plan de la toiture ; qu'il en résulte respectivement une terrasse de 5m², un balcon avec escalier extérieur et une terrasse panoramique ;
16. Considérant que la rehausse projetée se veut être discrète ; toutefois qu'elle se remarque depuis la rue et ne respecte pas, de par son gabarit et ses proportions de pleins et de vides, son contexte environnant et la typologie de toiture ; dès lors qu'il y a lieu de revoir la volumétrie de la rehausse de la toiture existante en l'inscrivant entièrement dans un terrasson ;

TERRASSES :

17. Considérant qu'attendant au séjour du 1^{er} étage, une terrasse est aménagée ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur, en ce qu'elle dépasse l'immeuble voisin le plus profond de droite (n°16) ;

18. Considérant qu'afin de se conformer au Code civil, la mise en place d'un pare-vues est prévue ; néanmoins que ce dispositif n'est ni pérenne ni durable ; qu'une rehausse en maçonnerie serait trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement de la parcelle de droite ;
19. Considérant qu'au 3^{ème} étage en partie arrière, une terrasse d'une profondeur de 90cm est aménagée ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle est conforme au Code civil ;
20. Considérant qu'attendant à celle-ci, à droite, un escalier extérieur est créé et mène à la terrasse panoramique ; que ces interventions projetées dépassent en termes de profondeur et de hauteur l'immeuble voisin le plus haut en dérogation au RRU ;
21. Considérant que pour se conformer au Code civil un pare-vues en bois est prévu à gauche ; que ce dispositif n'est ni pérenne ni durable ; de plus que la terrasse en promontoire est source de vues intrusives sur le voisinage et que dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

22. Considérant que la zone de cours et jardins est imperméabilisée à plus de 50% en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

FAÇADES :

23. Considérant qu'au niveau de la façade avant, les portes d'accès (entrée, garage) sont modifiées en bois (lattes verticales ajourées avec un vitrage intégré) ; qu'elles ne respectent pas le dessin d'origine, sans toutefois dénaturer l'esprit de la façade ;
24. Considérant que l'ensemble des ouvertures et la corniche sont en bois de teinte noire et les ardoises de teinte grise ; que ce choix de couleurs est trop foncé par rapport au bâti environnant ;

CONCLUSION :

25. Considérant ce qui précède, la rehausse telle que présentée, est trop imposante pour le bâti existant et ceci est encore accentué par la teinte grise des ardoises ; qu'elle vient le dominer et l'écraser ; de ce fait, qu'elle ne s'intègre nullement à son environnement et qu'il y a lieu de revoir sa volumétrie pour conserver l'identité et l'esprit du lieu en alliant tradition et contemporanéité ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- revoir la volumétrie de la rehausse de la toiture existante en l'inscrivant entièrement dans un terrasson ;
- supprimer les terrasses prévues au 1^{er} étage (arrière) ;
- prévoir pour la zone de cours et jardins une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade)

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

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,*