

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Maurice Maeterlinck, 2

OBJET :dans un immeuble d'angle à usage mixte (1 commerce et 1 logement), modifier l'affectation du rez-de-chaussée et d'une partie du 1^{er} étage de commerce à logement (passer à 2 logements), rehausser l'immeuble en ajoutant une extension**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble d'angle à usage mixte (1 commerce et 1 logement) :
 - modifier l'affectation du rez-de-chaussée et d'une partie du 1^{er} étage de commerce à logement (passer à 2 logements),
 - rehausser l'immeuble en ajoutant un étage ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 janvier 1937 visant à « bâtir une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 7 avril 2009 visant à « modifier partiellement l'affectation d'un logement en commerce, construire une extension de l'habitation en toiture d'un immeuble d'angle, couvrir partiellement une cour arrière » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 13 octobre 2009 visant à « modifier la hauteur d'allège d'une baie au 2^{ème} étage, réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier la façade arrière et y construire un balcon, supprimer un escalier extérieur » ;
5. Vu que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
6. Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 12 janvier 2022 stipulant que « le projet qui consiste à surhausser d'un niveau l'extension actuelle (qui n'est pas d'origine) contrasterait fortement avec l'édifice d'origine et modifierait de manière irréversible la lecture de ses caractéristiques modernistes et l'équilibre de sa composition, que la rehausse existante avait pu ménager par son implantation, sa hauteur et son traitement. Une augmentation supplémentaire de gabarit modifiera ce subtil équilibre au détriment, alors, de la lisibilité de l'immeuble originel. En outre, une telle rehausse aurait un impact visuel préjudiciable vers et depuis le site classé de l'avenue Huart Hamoir eu égard à la situation stratégique de l'immeuble, à l'angle de l'avenue Maurice Maeterlinck. L'avis de la Commission est donc défavorable sur l'extension eu égard à la qualité patrimoniale indéniable du bien et du contexte environnant du site classé. » ;

REPARTITION

7. Considérant que la situation de droit est la suivante :
 - rez-de-chaussée : commerce et entrée du logement,
 - 1^{er} étage : commerce (gauche) et logement duplex (droite),
 - 2^{ème} étage : suite du logement duplex ;
8. Considérant que la situation projetée prévoit la répartition suivante :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée : logement n° 1 (duplex 7 chambres) et entrée du logement n° 2 (triplex 4 chambres),
 - 1^{er} étage : logements n° 1 et n° 2,
 - 2^{ème} étage : logements n° 1 et n° 2,
 - 3^{ème} étage : logement n° 2 ;

VOLUMETRIE

9. Considérant que l'extension est conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;
10. Considérant qu'une extension en toiture avait déjà été accordée par un précédent permis ; que son expression architecturale respectait les qualités esthétiques de l'immeuble et complétait harmonieusement la composition tout en sobriété ;
11. Considérant cependant que la présente demande rompt cette harmonie en proposant une extension avec un impact visuel important sur l'environnement bâti et que cela nuit aux qualités esthétiques d'origine de l'immeuble ;
12. Considérant que cette rehausse n'est dès lors pas acceptable ;

HABITABILITE

13. Considérant que la demande densifie l'immeuble en proposant deux logements, comprenant 11 chambres au total, en lieu et place d'un commerce et d'un logement de 2 chambres ;
14. Considérant qu'il est regrettable que le logement (duplex) de 7 chambres ne bénéficie pas d'un espace extérieur, contrairement au logement de 4 chambres (triplex) ;
15. Considérant que l'aménagement des chambres au rez-de-chaussée ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux en ce qu'elles sont situées au niveau du trottoir, ce qui les expose par conséquent aux nuisances de la rue et qu'il serait préférable de prévoir des espaces de vie en façade à rue ;

TOITURE PLATE

16. Considérant que la toiture plate de la nouvelle extension déroge à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en ce qu'elle n'est pas aménagée en toiture verte ;

FACADE

17. Considérant que la rehausse ne respecte pas l'harmonie de l'ensemble de cet immeuble, aux qualités esthétiques remarquables ; qu'elle a un impact visuel non négligeable sur son environnement et que, par conséquent, il n'y a pas lieu de l'autoriser ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas créer l'extension en toiture ;
- revoir l'aménagement du duplex en proposant des espaces de vie en façade à rue, côté av. Huart Hamoir.

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,*

Seden TIELEMANS, *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,*