

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Max, 119

OBJET :

dans une maison unifamiliale, régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3e étage, rehausser le bâtiment d'un étage, aménager un balcon sur l'oriel en façade avant, aménager 3 logements supplémentaires (passer de 1 à 4 unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

-

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser :
 - l'aménagement d'une terrasse au 3^e étage,
 - rehausser le bâtiment d'un étage et créer 3 lucarnes,
 - aménager un balcon sur l'oriel en façade avant,
 - aménager 3 logements supplémentaires (passer de 1 à 4 unités), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage séjours insuffisants),
 - modifier les baies en façade arrière (création de portes-fenêtres),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier, ouverture de baies) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 14 mars 1913 visant à construire une maison ;
4. Vu la confirmation du 7 mai 2021 attestant de l'existence d'un logement ;

HABITABILITÉ :

5. Considérant que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale en quatre logements ;
6. Considérant que la nouvelle répartition comprend deux duplex 2 chambres et deux simplex 1 chambre ;
7. Considérant que la surface hors-sol existante comprend +/- 300m² ; que la situation projetée comprend 344m² ;
8. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;
9. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
10. Considérant que l'aménagement du sous-sol arrière en surface habitable permet de profiter du jardin arrière tout en maintenant des espaces communs facilement accessibles (caves, local vélos/poussettes) ;
11. Considérant que la suppression de l'escalier du hall d'entrée, des cheminées et l'ouverture des baies entre les pièces en enfilade ne préserve plus les qualités intrinsèques du bien ;
12. Considérant que le nouveau cloisonnement supprime également le caractère traversant de ces pièces en enfilade, ce qui prive les pièces du milieu d'éclairage naturel (séjour rez-de-chaussée) ;
13. Considérant que de plus, les chambres aux 1er et 2e étages sont à cheval entre la pièce centrale et la partie arrière, ce qui engendre des gros travaux structurels et la pose de faux plafonds ; que les moulurations et autres éléments patrimoniaux sont alors supprimés ;
14. Considérant que ce projet densifie de manière excessive l'immeuble sans en conserver ses qualités originelles ;
15. Considérant qu'une division en 3 logements diversifiés serait acceptable moyennant le respect des qualités architecturales d'origine et des normes d'habitabilité ;

VOLUME

16. Considérant que la toiture plate au 3e étage est aménagée en terrasse ;
17. Considérant que cet immeuble est proche de l'angle de l'îlot ; que la terrasse propose des vues plongeantes sur les habitations voisines étant donné que des baies sont situées à moins de 10 mètres de la bâtisse ;
18. Considérant dès lors que la terrasse porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins et ne peut être autorisée ;

FAÇADE AVANT

19. Considérant que la transformation de la toiture plate de l'oriel en balcon, au 2e étage, permet de créer un espace extérieur supplémentaire ;
20. 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 est dans la continuité stylistique du bien ;
21. Considérant que la composition actuelle de la bâtisse est cohérente et comprend une succession de baies se terminant par une lucarne passante, en partie gauche ; que la rehausse supprime cette gradation et propose 2 lucarnes, de taille plus importante ;
22. Considérant que de plus, la lucarne de droite dépasse l'alignement des baies sous-jacentes et s'érige sur la limite mitoyenne, ce qui est peu adapté et esthétique ;
23. Considérant que la partie rehaussée ne s'harmonise pas avec le reste de l'immeuble, car elle consiste en une surélévation de la façade qui n'est pas travaillée et par la création d'une baie aveugle, sans utilité ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*