

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Paul Deschanel, 179

**OBJET :**rehausser une maison unifamiliale comprenant 2 étages en vue de la transformer en un immeuble de rapport de 5 étages, y aménager 5 logements, modifier la volumétrie de la façade arrière, aménager une terrasse du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment datant d'avant 1932)

**ENQUÊTE :**

du 30/09/2022 au 14/10/2022

**RÉACTION :**

1

**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 :

- Ce nouvel immeuble de 5 logements viendrait obstruer la vue de l'appartement du n°152. Les propriétaires ayant acquis leur bien expressément sur base de ces critères expriment un désaccord du projet ;
  - Ce projet de construction de plus grande envergure affecterait la qualité de vie des voisins, en entravant la lumière du jour et en favorisant les vis-à-vis directs ;
  - Les habitants expriment le regret de voir dénaturer l'aspect architectural de l'avenue, par la densification de logements excessifs, à défaut de laisser respirer en alternance, immeubles et maisons unifamiliales ;
1. Considérant que le projet vise à rehausser une maison unifamiliale comprenant 2 étages en vue de :
    - transformer en immeuble de rapport de 5 étages,
    - aménager 5 logements (+4 unités),
    - modifier la volumétrie de la façade arrière,
    - aménager une terrasse du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage, dont les 3 en façade arrière sont en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
    - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'ascenseur, ouverture de baies, ...) ;
  2. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
  3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 février 1938 visant à construire une maison ;
  4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à construire deux pièces en annexe au 1<sup>er</sup> étage ;
  5. Vu la confirmation du 2 octobre 2019 attestant de l'existence d'un logement ;

**VOLUME**

6. Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble de 3 niveaux et à modifier la façade arrière en élargissant les annexes existantes ;
7. Considérant que les annexes du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage se fixent sur les annexes existantes et élargissent simplement leurs surfaces tout en s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;
8. Considérant que le niveau au 2<sup>ème</sup> étage, en retrait, s'aligne sur les mitoyens voisins en profitant de la profondeur restante ; que les niveaux rehaussés, du 3<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup> étage, poursuivent la même logique ;
9. Considérant que ces augmentations volumétriques restent conformes en terme de gabarit ; que la hauteur du bâtiment reste inférieure au voisin le plus bas ;

**HABITABILITÉ**

10. Considérant que la nouvelle répartition comprend 5 logements : un duplex 3 chambres, deux appartements 1 chambre et deux appartements 2 chambres ; que cela offre une bonne mixité du type de logements ;
11. Considérant que l'ajout de logements supplémentaires s'accompagne d'une modification importante des intérieurs d'origine, par la suppression de la totalité des corps de cheminées, l'ajout d'un ascenseur, le placement des salles de bains au centre des appartements et l'ajout de cloisons, supprimant les espaces traversant d'origine ;
12. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et que deux locaux vélos/poussettes sont prévus dont un accessible depuis le rez-de-chaussée ;
13. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;

**TERRASSE**

14. Considérant que 2 terrasses toute largeur sont prévues en façade avant par le biais de renforcement de façade ;
15. Considérant que 3 terrasses sont également aménagées sur les toitures plates en façade arrière ; que celles-ci dérogent au RRU en ce qu'elles dépassent en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;
16. Considérant néanmoins que ces terrasses sont réduites et sont localisées en parties centrales, ce qui limite le risque de nuisances ;
17. Considérant que les appartements offrent de très bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent tous d'un espace privatif extérieur ;

**FAÇADE**

18. Considérant que le bâtiment existant, daté de 1938 et signé Paul Van de Berg, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il est un des rares exemples de l'architecture moderniste d'inspiration Art Déco dite "paquebot" conservée dans son état d'origine ;
19. Considérant que sa façade est caractérisée par sa composition asymétrique et son format presque carré, lui donnant une lecture facile d'un coup d'œil malgré sa géométrie morcelée ;
20. Considérant que pour maintenir son caractère compact et pour éviter que la partie "basse" ne soit écrasée par les rehausses et pour préserver l'harmonie entre l'existant et le nouveau, il y a lieu de limiter l'intervention à 2 niveaux et pour autant que ceux-ci soient en recul par rapport à l'alignement de façade ;
21. Considérant également que sa corniche est une addition d'éléments architecturaux remarquables, en ce qu'elle se compose d'un double niveau, séparé par une colonne engagée passante et par un amortissement à dalles superposées qui couronnent l'ensemble et qui donnent pratiquement à eux seuls l'appellation dite "paquebot" au bâtiment ;
22. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de préserver et mettre en valeur la partie existante comme la corniche et ses éléments saillants en prévoyant, au 3<sup>ème</sup> étage, un garde-corps vitré de teinte sombre ou fumée ;

**ILOT DE CHALEUR**

23. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
24. Considérant que le bâtiment actuel, de par son faible gabarit, participe au renouvellement de l'air de l'intérieur d'îlot et limite le phénomène d'îlot de chaleur ;
25. Considérant que la rehausse proposée diminuera la qualité de ventilation de l'intérieur d'îlot ;
26. Considérant toutefois que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
27. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;
28. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

**FAUNE ET FLORE**

29. Considérant que le site est repris à proximité d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels.
30. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

31. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

#### GESTION DES EAUX

32. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

33. Considérant que le système de gestion des eaux pluviales est mentionné dans la note explicative mais qu'il n'est pas repris sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

#### **AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- limiter la rehausse du bâtiment à 2 niveaux supplémentaires ;
- réduire la profondeur des parties rehaussées pour qu'elles soient en recul par rapport à l'alignement ;
- prévoir, pour la terrasse au 3ème étage, un garde-corps de teinte sombre ou fumé ;
- adapter le formulaire de demande et la fiche descriptive du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente ainsi que tout autre document dont les données sont modifiées (proposition PEB, formulaire de demande, formulaire statistique, ...) ;
- mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération et le faire figurer sur les plans ;
- prévoir pour les toitures vertes des toitures au minimum semi-intensives (>10cm de substrat) qui permettent le développement d'une strate arbustive ;
- intégrer à la façade arrière ou sur la toiture plate des nichoirs ou gîtes favorables à des espèces protégées.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

*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*

Benjamin WILLEMS, 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,*