

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Emile Max, 146 - 150
OBJET : dans un bâtiment comprenant dix logements, rehausser l'immeuble de deux étages, y aménager un logement supplémentaire et une terrasse et installer des panneaux solaires en toiture

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation
 AUTRE(S) : bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/12/2022 au 30/12/2022

ENQUETE : du 16/12/2022 au 30/12/2022

REACTIONS : 5

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que, lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- le rehaussement va réduire l'ensoleillement de l'environnement immédiat ;
 - le projet risque de créer un sentiment d'enclavement et de rendre le parking plus compliqué dans le quartier;
 - il n'est pas tolérable de prendre pour référence le gabarit du bâtiment voisin de 8 étages, car la rue est surtout composée de maisons de maître ;
 - le projet va diminuer l'homogénéité du bâti, rompre le cadre urbain environnant et risque de créer un dangereux précédent pour le quartier ;
 - cette demande porterait atteinte au caractère architectural de cette avenue résidentielle, à la valeur patrimoniale des maisons adjacentes ainsi qu'au patrimoine communal de Schaerbeek ;
 - le projet risque de donner des vues directes sur les jardins environnants malgré le changement d'orientation ;
 - la terrasse côté rue, qui fera un effet « nid d'aigle » sur les maisons d'en face, menace de créer des nuisances sonores pour toute la rue ;
1. Considérant que la demande vise à, dans un bâtiment comprenant 10 logements,
 - rehausser l'immeuble de deux étages, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plates),
 - y aménager un logement supplémentaire, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC),
 - aménager une terrasse,
 - installer des panneaux solaires en toiture ;

Préambule :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juin 1955 visant à « construire un immeuble à appartements à 4 étages et 9 boxes de garage » (permis non réalisé et périmé) ;
3. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 22 avril 1960 visant à « construire un immeuble à 4 étages avec 10 boxes de garage » ;
4. Vu le permis de bâtir du 14 juin 1983 visant à « changer la destination des locaux au premier étage (appartement devenant bureaux) » ;
5. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 14 juillet 2009 visant à « exploiter un parking et des chaudières », délivré pour une durée de 15 ans ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 25 juillet 2014 visant à « modifier l'aspect architectural de la façade avant par la modification des divisions et du matériau des châssis » ;

7. Vu le permis d'urbanisme du 10 décembre 2013 visant à « changer l'affectation de la partie bureau du bâtiment en 3 appartements (passer de 7 à 10), effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications aux façades » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 20 septembre 2018 visant à « dans un bâtiment comprenant 10 logements, rehausser l'immeuble de deux étages, aménager un logement supplémentaire et une terrasse, modifier la façade avant et installer des panneaux solaires en toiture » autorisé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale suite au refus de permis d'urbanisme du 21 mars 2017 de la commune de Schaerbeek ;
9. Vu le procès-verbal de péremption du permis d'urbanisme précité de 2018 pour cause de non mise en œuvre de façon significative des travaux dans un délai de 2 ans à dater de la notification du permis (demande de prorogation introduite hors délai) ;
10. Vu que cet immeuble moderniste de l'architecte Pierre Van Eyck date de 1960 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Volume :

11. Considérant que le nouveau volume (rehausse de 2 niveaux) déroge aux gabarits admissibles en ce qu'il dépasse de plus de 3 m le profil du mitoyen le plus bas (celui de gauche) ;
12. Considérant que les nouveaux étages sont adossés à l'immeuble le plus haut de sorte à dégager des retraits latéraux par rapport au bâtiment le plus bas ;
13. Considérant qu'un retrait latéral est prévu afin de minimiser l'impact de ce volume sur l'immeuble bas ; que le volume s'aligne quasiment sur le cabanon existant ; que ce retrait est partiellement augmenté à l'arrière au 5^{ème} étage et sur l'entièreté du 6^{ème} étage et qu'il varie de 3,50 m au 5^{ème} étage à 6,40 m au 6^{ème} étage ;
14. Considérant que le profil projeté est plus bas de 4 à 7 m du mitoyen droit de gabarit R+8 et plus haut de 1 à 7 m du mitoyen de gauche de gabarit R+2 à toiture à versant ;
15. Considérant que la largeur de l'immeuble faisant l'objet de la présente demande est de 15 m alors que celle des 5^{ème} et 6^{ème} étages projetés est respectivement de 11,5 m et 8,78 m ;
16. Considérant que le projet s'implante en retrait des façades avant, arrière et latérale, ce qui permet, d'une part, de préserver l'ensoleillement et l'intimité du bâtiment de gauche et, d'autre part, de créer un raccord harmonieux avec les deux immeubles voisins dont l'un est anormalement haut ;
17. Considérant que, à l'aune de l'imposant immeuble de droite, son impact est par ailleurs limité en termes de perte d'ensoleillement en intérieur d'îlot et absent en voirie ;
18. Considérant de ce qui précède que la demande de dérogation est admissible ;

Façade/intégration au contexte bâti :

19. Considérant que la représentation graphique de la façade existante est légèrement erronée (alternance des panneaux pleins noirs en travée centrale) ; que celle-ci est inchangée et qu'il y a donc lieu de rétablir le dessin d'origine dans les plans ;
20. Considérant que la façade projetée est traitée selon un rythme vertical de panneaux de bardage gris clair en alternance avec le vitrage en aluminium de ton noir ;
21. Considérant que le projet est situé en recul de 3,80 m de l'alignement de la façade existante, ce qui minimise sa visibilité depuis la rue ;
22. Considérant que les garde-corps de la terrasse sont en verre clair, ce qui impacte moins l'expression architecturale du bâtiment existant, que néanmoins les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;
23. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un garde-corps métallique et de prévoir un retrait minimal de 60 cm pour minimiser l'impact visuel de celui-ci depuis la rue ;

Logement :

24. Considérant que le projet vise à ajouter un logement à cet immeuble de dix logements, portant ainsi à onze le nombre d'unités ;
25. Considérant que le bloc de circulation verticale (ascenseur et escalier) est prolongé afin de desservir le nouveau logement au 5^{ème} étage ;
26. Considérant que le logement proposé est un duplex composé de 4 chambres à coucher d'une superficie plancher de près de 200 m² ;
27. Considérant que le logement est qualitatif ; que le WC situé au 5^{ème} étage présente un infime déficit en profondeur (119 cm au lieu de 120 cm) et que cette dérogation peut être accordée ;

28. Considérant que le logement est doté d'une terrasse au 5^{ème} étage, en façade à rue, accessible depuis le séjour ;
29. Considérant que le logement ne semble pas disposer d'espace de rangement privatif en caves mais que sa superficie est suffisante pour assurer cette fonction ; que, de plus, l'appartement est doté d'un espace « vestiaire/buanderie » de 4 m² à l'entrée ;
30. Considérant que l'immeuble ne bénéficie pas d'un local vélos ayant une capacité suffisante pour l'ajout d'un logement 4 chambres ;
31. Considérant cependant que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que 2 boxes garage sont mis à disposition de ce logement et que ceux-ci pourront donc accueillir les vélos du nouveau ménage ;

Divers :

32. Considérant que l'ensemble des toitures plates est végétalisé (hors terrasse), à l'exception de la toiture du 6^{ème} étage (53 m²), bituminée ; que cela est non conforme à la réglementation communale ;
33. Considérant, certes, qu'une superficie de 4 m² est couverte par un panneau solaire pour la production d'eau chaude sanitaire du logement mais qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre panneaux solaires et toiture verdurisée ;
34. Considérant par ailleurs que le type de toitures vertes prévues n'est pas précisé mais qu'il convient de privilégier la mise en place de toitures semi-intensives (avantages écosystémiques plus importants) et que les types de couches de substrat doivent figurer sur les plans et coupes ;

Conclusion :

35. Considérant que le permis d'urbanisme précédent a été délivré par le Gouvernement sur base des plans modifiés datés du 16 février 2018, répondant globalement aux objections émises précédemment par la commission de concertation ; que la présente demande est similaire à celle autorisée ; qu'une légère variation réside tout de même par rapport au permis accordé, en ce que la façade arrière est légèrement déplacée (30 cm) pour s'aligner à la structure existante et que les aménagements intérieurs ont été revus ;
36. Considérant dès lors que la présente demande peut être autorisée sous conditions ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- pour la façade existante (non modifiée), rétablir le dessin d'origine des alternances de panneaux en PVC pleins en plan ;
- mettre en place des toitures verdurisées semi-intensives, y compris sur la toiture plate du 6^{ème} étage et reprendre les couches de substrats prévues sur les plans (dont coupes) ;
- proposer un garde-corps métallique pour la terrasse et prévoir un retrait minimal de 60 cm.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC)

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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*