

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Félix Marchal, 15

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe sur trois niveaux, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, agrandir la lucarne avant, installer une lucarne passante en façade arrière, aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 10/03/2023 au 24/03/2023

REACTIONS :

1

La Commission entend :

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 :

- des craintes sont émises sur d'éventuelles nuisances sonores au niveau de la maison attenante,
 - des questionnements sont émis sur le respect des distances de vues par rapport à l'escalier de sortie situé au niveau de la porte-fenêtre ainsi que sur le traitement et la couleur du mur mitoyen car les voisins ne désirent pas un assombrissement de l'espace,
 - la note explicative n'est pas disponible sur le site internet ;
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir et reconstruire une annexe sur trois niveaux,
 - aménager une terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage et rehausser le mur mitoyen droit sur +/- 4,30 m, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse mitoyenne hors gabarit),
 - agrandir la lucarne avant en hauteur et en largeur,
 - installer une lucarne passante en façade arrière,
 - aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités),
 - modifier l'esthétique de la façade avant (remplacement des châssis bois par de l'aluminium sans petit-bois) ;
 2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 3. Vu l'autorisation de bâtir du 5 mai 1911 visant à « construire une maison » ;
 4. Vu le permis d'urbanisme du 20 avril 2004 visant à « augmenter la profondeur du balcon en façade arrière de 1,50 m pour la porter à 2,50 m » ;
 5. Vu la confirmation d'affectation du 23 décembre 2021, attestant de l'existence d'un logement ;

Volume et habitabilité :

6. Considérant que la nouvelle répartition comprend deux logements, à savoir un triplex 2 chambres et un triplex 3 chambres ;
7. Considérant que le projet envisagé génère des travaux importants en termes de stabilité et d'espace, ce qui ne respecte pas les qualités patrimoniales du bien ;
8. Considérant de plus que la répartition génère une séparation des plateaux, ce qui ne conserve plus le caractère traversant des pièces en enfilade et n'est pas qualitatif ;

9. Considérant que, en situation existante, le bien est composé de deux annexes de gabarits différents ; que la demande prévoit de supprimer celles-ci afin de les remplacer par un volume de trois niveaux, allant du demi-sous-sol jusqu'au 1^{er} étage et permettant ainsi d'uniformiser la façade arrière ;
10. Considérant que cette nouvelle annexe reprend la profondeur de l'annexe gauche existante et ne dépasse pas le gabarit mitoyen le plus profond ; que, dès lors, celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
11. Considérant que l'annexe au sous-sol est pourvue de grandes baies vitrées ; que seule une tête de mur du côté droit est prévue ; que, afin d'éviter une trop grande charge sur le mitoyen gauche, il y a aussi lieu de prévoir une tête de mur de minimum 20 cm ;
12. Considérant qu'un dallage remplace le revêtement en bois de la terrasse au sous-sol arrière ; que la superficie résiduelle de la parcelle est suffisante que pour permettre une absorption intégrée des eaux pluviales ;
13. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage ; qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen droit ; que, de par sa forte avancée, cela déroge en hauteur et en profondeur par rapport aux gabarits mitoyens ;
14. Considérant que la terrasse peut être autorisée en ce qu'elle permet un accès extérieur au triplex supérieur mais qu'elle doit alors être prévue sans la rehausse afin de ne pas porter atteinte à l'ensoleillement de la parcelle voisine de droite (proximité avec une baie de fenêtre) ;
15. Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir un retrait latéral de 1,9 m afin de se conformer au Code civil et d'éviter les vues intrusives ;
16. Considérant que la toiture est refaite à l'identique et ne dépasse pas le niveau de faîte existant ;
17. Considérant qu'une lucarne est installée sur le versant arrière de toiture ; que, bien que celle-ci coupe la corniche en deux, ce dépassement est acceptable car il permet d'offrir un éclairage naturel suffisant à la chambre située au 3^{ème} étage ;
18. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol avant ;
19. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
20. Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;

Façade avant :

21. Considérant que la lucarne en façade avant est actuellement revêtue d'un habillage en zinc, ce qui diffère de la situation originelle ;
22. Considérant que le projet prévoit d'agrandir la lucarne en hauteur et en largeur, tout en conservant un habillage en zinc ; que l'élargissement de la lucarne peut être autorisé afin de permettre un apport lumineux plus important mais que, par contre, l'augmentation de sa hauteur reviendrait à lui conférer une expression trop axée sur la verticalité, ce qui la rend fortement visible depuis la rue ;
23. Considérant que, de plus, cette verticalité est encore accentuée par la suppression de l'imposte et qu'il y a lieu de maintenir les divisions d'origine de la lucarne ;
24. Considérant que le remplacement de châssis en bois par de l'aluminium, sans le maintien des petit-bois et des allèges pleines au droit des portes-fenêtres, entraîne une dépréciation des qualités esthétiques du bien et qu'il y a dès lors lieu de revenir à des châssis en bois moulurés reprenant les caractéristiques d'origine.
25. Considérant dès lors que le projet tel que présenté n'est pas acceptable car il ne respecte pas les qualités d'origine du bien et génère de trop gros travaux le dénaturant ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Nico DESWAEF, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*