

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/02/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Albert de Latour 49

**OBJET :** dans un immeuble à appartements, modifier le nombre de logements de 3 à 2 unités (un triplex sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2<sup>ème</sup> étage et combles), étendre le logement situé aux étages inférieurs dans le sous-sol, construire des annexes au niveau du rez-de-chaussée surélevé, du 1<sup>er</sup> étage, du 2<sup>ème</sup> étage et des combles, aménager un accès au jardin et placer un pare vue et créer une terrasse au niveau de la toiture arrière

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 06/01/2020 au 20/01/2020

**REACTIONS :** 2

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte  
Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- il n'est pas sérieusement démontré qu'un projet respectant les normes en vigueur serait impossible ou insatisfaisant ;
- s'agissant d'une démolition/reconstruction pour l'annexe, il n'est pas nécessaire de déroger à la réglementation urbanistique pour en améliorer l'esthétique et l'isolation ;
- accorder la dérogation sur la profondeur créerait un précédent qui déboucherait sur des demandes futures de constructions de plus en plus profondes ;
- l'aménagement proposé entraînerait une perte de lumière et d'ensoleillement pour la maison voisine (n° 47) mais, dans le dossier, cette question se limite à une simple évaluation de la lumière directe du soleil le 21 juin. De plus, l'assimilation d'un bâtiment à un arbre est intellectuellement malhonnête sachant que le second peut être taillé/élagué afin de laisser passer plus de lumière au travers de ses branches ;
- il n'est pas expliqué pourquoi la façade arrière de l'extension doit se faire en diagonale et non à angle droit alors que l'option retenue attende à la vie privée des occupants du n° 47 (regards portés vers l'ouest) ;
- vouloir maintenir cuisine, salle-à-manger et salon sur le même niveau est compréhensible mais rehausser le jardin est en contradiction avec la situation des maisons n° 37 à 53 ;
- des baies vitrées allant du sol au plafond rompront avec le style actuel des immeubles de de l'îlot et, de par l'augmentation en soirée de la lumière diffusée vers l'extérieur, nuiront à la faune qui y vit ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements :

- modifier le nombre de logements de 3 à 2 unités (un triplex sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2<sup>ème</sup> étage et combles) ;
- étendre le logement situé aux étages inférieurs dans le sous-sol ;
- construire des annexes au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée surélevé (en dérogation aux articles 4 et 6 du RRU), du 1<sup>er</sup> étage, du 2<sup>ème</sup> étage et de la toiture ;
- aménager un accès au jardin depuis le rez-de-chaussée (en dérogation aux articles 4 et 6 du RRU) ;
- placer un pare-vue (en dérogation à l'art 29 du titre I du RCU) sur la limite mitoyenne avec le numéro 51 ;
- créer une terrasse au niveau de la toiture arrière ;

2) Vu le permis de bâtir du 28 septembre 1962 visant à ajouter des annexes aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (3 logements) ;

- 3) Vu la confirmation d'affectation du 1<sup>er</sup> mars 2018 confirmant la présence d'un seul logement suite à l'analyse du registre de population ;
- 4) Vu le courrier reprenant les dates de placement des compteurs Sibelga daté du 11 avril 2018 et attestant de la présence de 3 compteurs mais ne pouvant attester de la date précise avant 2004 ;
- 5) Considérant qu'au vu de ce qui précède que l'on peut supposer que 3 unités étaient présentes dans l'immeuble et que malgré l'inscription d'un seul ménage en 1996, ces 3 unités ont toujours été présentes dans cet immeuble;
- 6) Considérant que 2 unités (un triplex sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2<sup>ème</sup> étage et combles) sont aménagées dans l'immeuble et présentent de bonnes qualités d'habitabilité de manière générale ;
- 7) Considérant que le triplex s'étend dans le sous-sol mais qu'il y est installé une chambre et des locaux de stockage et qu'en partie avant des locaux communs sont préservés pour le stationnement des vélos/poussettes ;
- 8) Considérant que les volumes arrière sont démolis et que de nouveaux volumes sont proposés mais que ceux-ci dérogent aux prescriptions urbanistiques en vigueur car ils sont plus profonds au niveau du rez-de-chaussée (+250cm) et du 1<sup>er</sup> étage (+50cm) et plus hautes que les volumes autorisables par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- 9) Considérant que les volumes au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol dépassent fortement les gabarits constructibles autorisables par les réglementations urbanistiques en vigueur, qu'ils nuisent à l'ensoleillement du numéro 51 et enclave le bâtiment qui possède actuellement la profondeur la plus importante, le n°47 ;
- 10) Considérant que le séjour est quelque peu agrandi mais n'engendre pas une amélioration très importante au vu de l'espace déjà présent à cet étage pour les pièces de vie ;
- 11) Considérant qu'après ce volume supplémentaire vient encore s'annexer une plateforme et un accès au jardin qui génèrent également des vues intrusives sur la parcelle du n°51 ;
- 12) Considérant qu'un pare-vue est ajouté pour pallier aux problèmes de vue et que cet aménagement n'est pas conforme car cette rehausse n'est pas prévue en maçonnerie et se situe au-delà des gabarits autorisables par les réglementations urbanistiques en vigueur;
- 13) Considérant au vu de ce qui précède que le volume rez-de-chaussée / sous-sol et de l'escalier d'accès au jardin doivent être revus afin de ne pas porter préjudice au voisin situé au numéro 51 ;
- 14) Considérant que le dépassement prévu au 1<sup>er</sup> étage n'est pas justifié car il n'apporte pas de plus-value à la pièce attenante qui serait suffisamment spacieuse en respectant les volumes autorisables par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 15) Considérant que la toiture est également rehaussée et qu'une terrasse est aménagée en toiture au niveau du 3<sup>ème</sup> étage et que cette terrasse ne génère pas de vue intrusive sur les parcelles voisines ;
- 16) 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 ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- revoir le volume du rez-de-chaussée / sous-sol et les annexes des étages en s'alignant aux volumes de l'immeuble voisin au n°51 ;
- revoir l'accès au jardin depuis le bel-étage afin de ne pas porter préjudice aux immeubles voisins situés aux n°51 et n°47;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art. 4, Titre I du RRU (Profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- art. 6, Titre I du RRU (Toiture d'une construction mitoyenne).

**Abstention(s) : Néant**

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*