

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Gustave Latinis 69**OBJET :** dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la construction d'une annexe et les modifications apportées à la façade avant, construire un étage supplémentaire et ajouter un logement (de 2 vers 3)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre de protection de l'Eglise Sainte-Suzanne, Avenue Gustave Latinis, 50, Classement comme Monument, AG du 27/3/2003

dans le périmètre de protection des abords immédiats de l'église Ste-Suzanne, Avenue Gustave Latinis, 50, Classement comme Site, AG du 4/5/2006

ENQUETE : du 02/11/2020 au 16/11/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la construction d'une annexe et les modifications apportées à la façade avant, construire un étage supplémentaire et ajouter un logement (de 2 vers 3) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir de 1926 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 19 janvier 1993 visant à construire des annexes et modifier l'intérieur de l'immeuble ;
- 4) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 26 novembre 2020 ;
- 5) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond, mais que toutefois elle n'apporte pas de nuisance aux voisins et que le jardin reste de superficie suffisante ;
- 6) Considérant de plus que l'annexe permet l'aménagement d'un grand espace de vie pour le logement duplex, ouvert sur le jardin ;
- 7) Considérant qu'un escalier intérieur est construit pour rejoindre le 1^{er} étage, que celui-ci dénature les espaces et décors d'origine, mais que pour autant des cloisons supprimant ces éléments sont déjà en place ;
- 8) Considérant que l'annexe se poursuit au 1^{er} étage et que celle-ci est conforme en gabarit, et qu'elle permet l'aménagement d'une chambre confortable ayant accès à une terrasse ;
- 9) Considérant toutefois que l'aménagement de cette terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU ;
- 10) Considérant toutefois que l'ombre portée est projetée sur la terrasse-même en raison de l'orientation de la parcelle, n'entraînant aucune nuisance vers le voisinage, et que dès lors la dérogation acceptable ;
- 11) Considérant que les deux chambres placées à l'avant s'articulent dans des espaces sinueux très peu pratiques, mais que la situation est existante ;
- 12) Considérant que l'aménagement de l'appartement 1 chambre au 2^{ème} étage est modifié et qu'un mur porteur est supprimé ;
- 13) Considérant que ces modifications entraînent une dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU pour la chambre (9.6m² en lieu et place de 14m²) ;
- 14) Considérant que la dérogation est importante et qu'il y a lieu, dès lors, de revoir le plan afin de la supprimer ;
- 15) Considérant que la toiture à double versant est démolie pour être remplacée par un nouveau niveau à toiture plate ;
- 16) Considérant que le nouvel appartement situé dans la rehausse déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que sa chambre n'atteint pas le minimum de superficie requis (13,50m² en lieu et place de 14m²) ;
- 17) Considérant que les plans sont lacunaires en ce que les sous-sols ne mentionnent pas quelle est l'utilisation complète des locaux ;

- 18) Considérant que la cave du logement 1 est aussi le local pour la chaudière, et que celle-ci doit être accessible par l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- 19) Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre la chaudière accessible pour tous les occupants de l'immeuble ;
- 20) Considérant qu'aucun local vélo n'est proposé, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
- 21) Considérant que la nouvelle toiture plate n'est pas végétalisée, en dérogation à l'art. 9 du titre I du RCU ;
- 22) Considérant que l'enfilade dans laquelle se trouve la maison est caractérisée par une alternance entre des toitures à double versant et des toitures mansardées ou transformées en mansardes ;
- 23) Considérant de plus que la situation géographique de l'immeuble, qui se situe juste en face de l'église classée de Sainte Suzanne, lui confère un statut particulier, et qu'il y a lieu d'observer avec plus de rigueur les modifications visibles depuis l'espace public ;
- 24) Considérant que la rehausse projetée vise à reproduire les mansardes voisines, sans pour autant respecter la prolongation du bow-window comme on peut l'observer sur le voisin de droite, maison jumelle ;
- 25) Considérant dès lors qu'il y a lieu de s'inspirer davantage du voisin de droite pour la rehausse ;
- 26) Considérant que les modifications apportées à la façade avant, à savoir l'ajout d'un petit bois central dans toutes les impostes, et la suppression de la fenêtre guillotine au rez-de-chaussée au profit d'un châssis identique à ceux des étages (en bois), ne pose pas de problème esthétique particulier ;
- 27) Considérant également que la porte a été modifiée mais que celle-ci reste en bois, et possède des ferronneries, ce qui lui permet une intégration cohérente à l'architecture générale de l'enfilade ;
- 28) Considérant, au vu de ce que précède, que la rehausse ne s'intègre pas harmonieusement dans son enfilade, et que l'appartement qui s'y installe ne concourt pas à une amélioration de la vie au sein de l'immeuble, et que dès lors, il y a lieu de réaliser la rehausse en l'intégrant à son contexte et de l'attribuer au logement inférieur en duplex.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir le plan du 2^{ème} étage afin de rendre la chambre conforme à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- rendre la chaudière accessible pour tous les occupants de l'immeuble ;
- s'inspirer davantage du voisin de droite pour la rehausse ;
- se limiter à 2 logements et attribuer la rehausse au logement inférieur en duplex.

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

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,

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*