

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Demolder, 146

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (bureau et logement triplex), mettre en conformité la division du triplex en 2 logements et l'aménagement d'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage, changer l'affectation du 2<sup>ème</sup> étage de bureau en logement (total de 3 logements), transformer la toiture, installer 2 lucarnes avant et 1 lucarne arrière, agrandir les terrasses aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 04/01/2022 au 18/01/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (bureau et logement triplex) :
  - mettre en conformité :
    - la division du triplex en 2 logements, en dérogation à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes difficile d'accès),
    - l'aménagement d'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage et le rehaussement du mitoyen gauche par l'installation d'un claustra en bois, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
  - changer l'affectation du 2<sup>ème</sup> étage de bureau en logement (total de 3 logements),
  - transformer la toiture à double versant en toiture à mansart, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
  - installer 2 lucarnes en façade avant,
  - créer 1 lucarne en façade arrière au niveau supérieur de la mansarde, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
  - agrandir les terrasses aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 novembre 1913 en vue de "construire une maison" ;
3. Vu le permis de bâtir du 16 avril 1991 visant à "établir des bureaux aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en lieu et place de logements et modifier la toiture" ;
4. Considérant que la nouvelle répartition comprend du bureau aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage tandis que les étages se partagent 3 logements : deux appartements 2 chambres et un duplex 3 chambres ;
5. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible et que ses dimensions ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements ;
6. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du 2<sup>ème</sup> étage de bureau en logement afin d'aménager un appartement 2 chambres ;
7. Considérant que le triplex, initialement aux 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, est divisé en deux unités séparées ; qu'un appartement similaire à celui du 2<sup>ème</sup> étage est aménagé au 3<sup>ème</sup> étage, les 2 autres niveaux étant dévolus à un duplex ;
8. Considérant que ces logements jumeaux disposent en plus d'un espace extérieur existant et sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;
9. Considérant par contre que les terrasses présentes aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont étendues sur leur côté droit ;

10. Considérant que l'extension de ces terrasses porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins, étant donné la situation particulière de cet immeuble, proche de l'angle de l'îlot; qu'il y a lieu de conserver les dimensions actuelles;
11. Considérant qu'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage est aménagée au profit du duplex supérieur;
12. Considérant que la mise en place d'un pare-vues en bois n'est pas un dispositif pérenne et durable; qu'une rehausse en maçonnerie serait trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement de la parcelle de gauche;
13. Considérant dès lors que, en l'absence de mur mitoyen, il y a lieu d'effectuer un retrait latéral d'1,90 m afin d'éviter des vues sur la propriété en partie gauche;
14. Considérant qu'un duplex 2 chambres sous toiture est déjà en place et que le projet prévoit de le convertir en logement 3 chambres par le biais d'une modification de la toiture, en passant d'un double versant à une toiture mansardée;
15. Considérant que cette transformation du volume de toiture nécessite une rehausse des murs pignons mitoyens, ce qui déroge au RRU en termes de hauteur de construction;
16. Considérant que, en partie haute de cette toiture sur le versant arrière, il est prévu d'installer une seconde lucarne au-dessus de la lucarne existante; que cela modifie de manière importante la typologie en façade arrière et mène à un gabarit dérogeant au RRU en hauteur;
17. Considérant que 2 autres lucarnes sont prévues en façade avant; que leurs dimensions sont trop imposantes et ne respectent pas la typologie de la bâtisse;
18. Considérant que, par rapport à ses voisins, l'immeuble est déjà le plus haut; que les interventions envisagées tendent à augmenter son gabarit, ce qui n'est pas acceptable;
19. Considérant dès lors qu'il serait préférable de conserver le logement duplex existant et d'améliorer l'apport en éclairage naturel dans la partie séjour au moyen d'une plus grande lucarne par rapport à la situation existante, en partie gauche uniquement;
20. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) 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;
21. Considérant que l'aménagement de la zone de recul est laconique et qu'il y a lieu de proposer un aménagement conforme aux RRU et RCU;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas modifier la toiture et ne pas créer de lucarne en façade arrière;
- faire une proposition de lucarne avant côté gauche aux dimensions plus réduites;
- ne pas agrandir les terrasses existantes aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;
- ne pas réaliser de pare-vues mais prévoir des reculs sur la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage (retrait latéral gauche de 190 cm et recul de 100 cm depuis l'acrotère en façade arrière);
- placer une toiture végétale sur les parties non accessibles de la toiture afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur et la gestion des eaux pluviales.
- représenter la zone de recul sur les plans et proposer un aménagement conforme aux RRU et RCU.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*