AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Albert de Latour, 49

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, rehausser la toiture arrière du bâtiment principal, rehausser la toiture de l'annexe arrière du 2^{ème} étage en vue d'aménager une terrasse sur celle-ci, aménager les logements vers la création d'un duplex aux sous-sol arrière et rez-de-chaussée, un simplex au 1^{er} étage et un duplex aux 2^{ème} étage et combles, réaliser des travaux structurels (ouvertures de baies) et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (ensemble d'immeubles aux n° 37 à 53 de la rue Albert de Latour)

ENQUETE :

du 10/03/2022 au 24/03/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Le réclamant : Monsieur Timothy King, rue Albert de Latour 47 à 1030 Schaerbeek

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- une demande de permis avait été introduite fin 2019 (qui semblait inquiéter le voisin du 45-47), dont les travaux requis pour l'autorisation d'étendre la profondeur de la maison n'ont pas été concrétisés au vu des conditions imposées (revoir le volume et l'accès au jardin), ce qui a dès lors incité le propriétaire à vendre sa maison ;
- la nouvelle demande pose à nouveau question quant à la rehausse de la toiture arrière du bâtiment principal au vu du dépassement probable de plus de 3 m, à certains endroits ;
- l'aménagement d'une terrasse envisagée suscite également une inquiétude quant au respect des distances réglementaires au risque de créer un vis-à-vis direct ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :

- rehausser la toiture arrière du bâtiment principal et la toiture de l'annexe arrière du 2^{ème} étage en vue d'aménager une terrasse sur celle-ci, en dérogation à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- aménager les logements vers la création d'un duplex aux sous-sol arrière et rez-de-chaussée, un simplex au 1^{er} étage et un duplex aux 2^{ème} étage et combles, en dérogation aux art. 3, 4, 10 et 17 du titre II du RRU,
- réaliser des travaux structurels (ouverture de baies),
- mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation aux art. 7 et 36 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

2. Vu l'autorisation du 11 mars 1887 visant à « construire une maison » ;

3. Vu le permis de bâtir du 28 septembre 1962 visant à « ajouter des annexes aux sous-sols, rez-de-chaussée et 1^{er} et 2^{ème} étages » ;4. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 28 mai 2019 et visant 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^{er} étage et un duplex 2^{ème} 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^{er} étage, du 2^{ème} étage et des combles, aménager un accès au jardin et placer un pare-vue, créer une terrasse au niveau de la toiture arrière » ;

5. Considérant que la Commission de concertation a émis sur cette demande un avis favorable aux conditions suivantes :
 - 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 ;
6. Considérant que cette demande a été retirée par le demandeur en date du 9 mars 2021 ;
7. Considérant que, dans la présente demande, la rehausse de toiture déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas (3,90 m) ;
8. Considérant toutefois que l'impact est minime en ce qu'un retrait latéral de 2,10 m est observé ;
9. Considérant que le logement en duplex au rez-de-chaussée et au sous-sol déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que la chambre n'atteint pas le minimum de hauteur sous plafond requis (2,40 m en lieu et place de 2,50 m) ; toutefois que la dérogation est minime et que cela permet de dégager le rez-de chaussée pour les espaces de jour ;
10. Considérant que la partie supérieure du duplex dispose de bonnes qualités d'habitabilité ;
11. Considérant que le logement simplex aménagé au 1^{er} étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que la chambre n'atteint pas le minimum de superficie requis (13,1 m² en lieu et place de 14 m²) ; que la dérogation est minime et dès lors qu'elle est acceptable ;
12. Considérant que le séjour du duplex entre le 2^{ème} étage et les combles déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que sa surface éclairante naturelle n'atteint pas le minimum requis (3,6 m² en lieu et place de 5 m²) ;
13. Considérant également que la cuisine et la salle à manger dérogent à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que leur surface éclairante naturelle n'atteint pas le minimum requis (4 m² en lieu et place de 6 m²) ;
14. Considérant toutefois que les murs de séparation des espaces sont ouverts et que cela améliore une situation déjà existante ;
15. Considérant que la chambre placée dans les combles répond aux normes d'habitabilité applicables et qu'elle donne sur une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe ;
16. Considérant que la terrasse est aménagée dans les gabarits autorisables et qu'elle ne crée pas de vues intrusives vers les parcelles voisines ;
17. Considérant que les caves ont été supprimées au profit d'une buanderie commune, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
18. Considérant également que cette buanderie fait office de local vélos/poussettes, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU; toutefois que ce local est généreux et facilement accessible ;
19. Considérant que l'immeuble fait partie d'une enfilade particulièrement cohérente de maisons bourgeoises datées de 1887, allant du n° 37 au n° 53 de la rue Albert De Latour, inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois comme ensemble ;
20. Considérant que les châssis seront peints en bleu foncé, ce qui est cohérent sur ce type de façade éclectique ;
21. Considérant toutefois que, bien que les plans ne l'indiquent pas, les photos fournies montrent que les châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ont été remplacés par des modèles simplifiés sans mouluration des profils, comprenant des aérations visibles sur les traverses d'impostes ; que cela déroge à l'art. 7 du titre I du RCU et nuit à l'esthétique générale de la façade et à son intégration dans l'enfilade ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir de nouveaux châssis moulurés à l'ancienne et sans aérations visibles pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
23. Considérant que la descente des eaux pluviales en façade avant déroge à l'art. 36 du titre I du RCU en ce qu'elle est réalisée en PVC et qu'il y a donc lieu de proposer un tuyau de descente en matériau non-synthétique ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir de nouveaux châssis moulurés à l'ancienne et sans aérations visibles pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- proposer un tuyau de descente des eaux pluviales en matériau non-synthétique (zinc).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - espace privatif destiné au rangement)
- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Abstention : -

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*