

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Edouard Fiers, 22**OBJET :** dans une maison unifamiliale, modifier la volumétrie de la façade arrière, ajouter un logement supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles et construire une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 12/04/2022 au 26/04/2022**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

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 inquiétudes sont émises sur la demande de dérogation pour la terrasse présente au deuxième étage à l'arrière, et qui crée un vis-à-vis important avec les habitations adjacentes ;
- cela pourrait engendrer qu'un tiers de la vue sur l'îlot serait amputée, et avoir comme conséquence une perte importante de luminosité pour les riverains ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - modifier la volumétrie de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - ajouter un logement supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles,
  - construire une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art. 12 du titre I Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - construire une lucarne en façade arrière ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 24 janvier 1905 visant à « construire deux maisons aux numéros 22 et 24 » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1925 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 octobre 1961 visant à « construire un WC entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage » ;
5. Considérant que la demande vise à démolir les annexes existantes pour reconstruire des annexes à tous les étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, une lucarne en façade arrière et à diviser la maison unifamiliale en deux unités de logement ;
6. Considérant que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont regroupés en un logement triplex de 2 chambres ;
7. Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit maximal autorisé ;
8. Considérant toutefois qu'il s'agit d'une façade courbe et que les dérogations se situent au niveau central de cette façade, sans que les extrémités de celle-ci, en contact avec les murs mitoyens, ne dépassent la ligne de l'ancienne façade licite ;
9. Considérant que le nouveau volume au rez-de-chaussée ne crée pas plus de nuisances que l'ancien et qu'il permet d'aménager une grande cuisine/salle à manger en relation directe avec le jardin ; que, dès lors, les dérogations au volume sont acceptables ;
10. Considérant qu'une partie du sous-sol est annexée au logement et qu'elle permet d'aménager des locaux non-habitable conformes aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme ;

11. Considérant que l'annexe du 1<sup>er</sup> étage reproduit le volume de l'ancienne annexe licite, si ce n'est qu'elle est étendue vers la gauche pour s'étirer sur toute la largeur de la parcelle ;
12. Considérant cependant que l'isolant et le bardage dépassent le mitoyen le plus profond, induisant une dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
13. Considérant que le dépassement n'est que d'une quinzaine de centimètres et qu'il n'implique aucune nuisance envers le voisinage ; que, dès lors, les dérogations peuvent être acceptées ;
14. Considérant que le logement triplex dispose de bonnes qualités d'habitabilité ;
15. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage et les combles accueillent un logement duplex de 3 chambres ;
16. Considérant que la nouvelle annexe du 2<sup>ème</sup> étage, les rehausses de mitoyens gauche et droite au 2<sup>ème</sup> étage et l'auvent qui coiffe la terrasse sont en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
17. Considérant toutefois que celles-ci sont minimales et dès lors sont acceptables ;
18. Considérant que la toiture plate restante au 3<sup>ème</sup> étage est aménagée en terrasse, sans que cela ne crée de problème particulier ;
19. Considérant qu'une lucarne est aménagée en façade arrière et qu'elle est conforme aux règlements d'urbanisme ;
20. Considérant qu'une lucarne est également aménagée en façade avant ; que celle-ci ne se raccroche à aucune des travées de la façade et qu'elle est réalisée en matériaux métalliques ;
21. Considérant dès lors que celle-ci ne participe pas à la composition de la façade et de la toiture, ce qui induit une dérogation à l'art. 12 du Titre I du RCU ;
22. Considérant de plus que la maison forme un ensemble architectural avec le numéro 24 ;
23. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une lucarne centrale en façade avant s'alignant à la travée centrale de l'étage inférieur, en reculant le vitrage au niveau de la finition intérieure du mur et/ou prévoir des fenêtres de toiture ;
24. Considérant que la façade est repeinte en blanc et que les éléments en pierre bleue restent visibles ;
25. Considérant que les châssis sont remplacés en acier, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU, et que cela perturbe la lecture des deux maisons (n° 22 et 24) comme ensemble ; que, par ailleurs, l'acier ne correspond pas à une façade néoclassique ;
26. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois à tous les étages en façade avant ;
27. Considérant que la corniche est restaurée dans les règles de l'art et à l'identique avec celle du numéro 24 ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir une lucarne centrale non métallique en façade avant s'alignant à la travée centrale de l'étage inférieur en reculant le vitrage au niveau de la finition intérieure du mur et/ou prévoir des fenêtres de toiture ;
- proposer des châssis en bois à tous les étages en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante 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,*