

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Princesse Elisabeth, 22

**OBJET :**

restaurer la façade à rue classée, rénover et étendre un appartement sous combles

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

classé comme Monument (partiellement), par AGRBC du 05/02/2021

**ENQUETE :**

du 06/05/2022 au 20/05/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (1 logement) :
  - restaurer la façade à rue,
  - étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant dans les combles, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I et aux art. 3 et 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - aménager une terrasse sur la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage arrière gauche et placer un pare-vue, en dérogation à l'art. 29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
2. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 février 2021 classant comme monument la façade avant, la tourelle et son toit, la toiture, le hall d'entrée/passage cocher (en ce compris la porte cochère en façade arrière), la cage d'escalier et l'intérieur du premier étage (y compris les menuiseries de la façade arrière) de l'ancienne maison personnelle de l'architecte François Hemelsoet, sise avenue Princesse Elisabeth n° 22 ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 24 avril 2022 sur la présente demande ;
4. Considérant donc que des travaux de restauration visant à retrouver des éléments perdus ou altérés en façade avant sont proposés ;
5. Considérant que la flèche de la tourelle, disparue, est restituée, ainsi que la couverture du brisis et l'ensemble des zingueries et des corniches en bois peint ;
6. Considérant également que la pierre bleue et la simili-pierre blanche sont restaurées ;
7. Considérant qu'il en est de même pour les châssis de la façade avant ainsi que l'ensemble des ferronneries ;
8. Considérant que l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage est étendu dans les combles ;
9. Considérant qu'une annexe est ajoutée en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et que celle-ci déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle implique de rehausser le mur mitoyen de droite de 1,30 m ;
10. Considérant toutefois que, vu de l'orientation de la parcelle, toute l'ombre portée sera projetée sur la parcelle elle-même et que cela n'implique donc pas de nuisances envers le voisinage ; que cela rend la dérogation acceptable ;
11. Considérant qu'un mur intérieur est supprimé au profit d'une cloison qui se déporte afin d'agrandir la chambre principale, lui permettant d'atteindre les 16 m<sup>2</sup> et de la rendre plus confortable ;
12. Considérant que la chambre répond aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
13. Considérant que le salon déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de surface requis (16,4 m<sup>2</sup> en lieu et place de 20 m<sup>2</sup>) ;
14. Considérant, toutefois que, à l'arrière du plan, une salle à manger attenante à la cuisine est aménagée et que l'ensemble atteint les 20 m<sup>2</sup>, ce qui permet d'offrir un espace de vie généreux ouvert vers l'intérieur d'îlot ; que, dès lors, la dérogation concernant la superficie du salon devient acceptable ;

15. Considérant qu'une chambre est aménagée en mezzanine, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que sa superficie située sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,50 m atteint 2,87 m<sup>2</sup> en lieu et place des 9 m<sup>2</sup> minimum requis ;
16. Considérant également que celle-ci déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que sa hauteur sous plafond, à son niveau le plus haut, atteint 1,60 m, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
17. Considérant que, les locaux non-habitables devant avoir une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m, cette mezzanine devra uniquement servir d'espace de rangement ;
18. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage arrière ;
19. Considérant qu'un pare-vue est proposé contre le mitoyen de gauche, en dérogation à l'art. 29 du titre I du RCU ;
20. Considérant que, ce pare-vue n'étant pas conforme, il y a lieu de le retirer et de respecter le code civil en matière de vue ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- respecter les conditions de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- réserver la mezzanine sous combles aux espaces de rangement ;
- retirer le pare-vue de la terrasse et se conformer au code civil.

*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,*

Seden TIELEMANS, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*