

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Albert de Latour, 62

OBJET :dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-haussée sur la largeur de la parcelle en lieu et place de l'annexe existante et aménager une terrasse ainsi qu'un pare-vue au 1^{er} étage du côté gauche**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 16/06/2022 au 30/06/2022

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 une maison unifamiliale :
 - construire une annexe au rez-de-chaussée sur la largeur de la parcelle en lieu et place de l'annexe existante, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur),
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage ainsi qu'un pare vue du coté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur) et à l'art. 9 du du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse de mitoyen sur toiture plate) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 décembre 1923 visant à "construire une maison" ;
3. Vu que cet immeuble de l'architecte René Bartholeyens date de 1923 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
4. Vu la confirmation du 8 mars 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;
5. Considérant que la présente demande vise donc à supprimer les annexes construites en partie arrière, créer à leur place un volume unique et aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
6. Considérant que, du côté gauche, l'annexe existante au rez de chaussée ainsi que « l'excroissance » au 1^{er} étage sont démolies ;
7. Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée occupe toute la largeur de la parcelle ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
8. Considérant toutefois qu'elle occupe la même profondeur que l'annexe démolie et que, par conséquent, elle n'apporte pas de nuisance supplémentaire sur les parcelles voisines ;
9. Considérant que, afin d'édifier cette annexe, le mur mitoyen de droite est rehaussé de 0,45 m sur une longueur de 1,95 m ; que cette intervention est de faible hauteur et ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ; que, en ce sens, la dérogation est acceptable ;
10. Considérant que cette extension permet de bénéficier d'un espace en connexion directe avec le jardin, ce qui améliore le confort de ce logement ;
11. Considérant que l'agrandissement de la baie entre la salle à manger et la cuisine améliore significativement l'habitabilité de la maison ;
12. Considérant que des lanterneaux sont créés au niveau de la toiture plate de l'annexe afin de jouir de la lumière zénithale ;
13. Considérant qu'une terrasse au 1^{er} étage est aménagée en façade arrière au-dessus de la nouvelle annexe ;
14. Considérant qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en termes de profondeur et de hauteur ;
15. Considérant de plus qu'elle entraîne une emprise visuelle importante vis-à-vis du voisin de gauche (n° 60 - proximité du châssis) ;
16. Considérant que, afin de pallier cette problématique, une rehausse au moyen d'un brise-vue (claustra) est prévue au niveau du mur mitoyen de gauche ;

17. Considérant que, en plus de déroger aux règlements urbanistiques en vigueur au vu de sa hauteur (2 m), la solution proposée ne constitue pas une solution durable et pérenne ;
18. Considérant qu'une rehausse en maçonnerie avec couvre-mur du mitoyen de gauche d'une surface de 5,8 m² impacterait négativement le voisin de gauche (ensoleillement) et serait dès lors inacceptable ;
19. Considérant que le logement profite déjà de la jouissance d'un jardin et que, partant, cette terrasse n'est pas indispensable ;
20. Considérant dès lors que la toiture au 1^{er} étage ne sera utilisée que de façon ponctuelle ; qu'il y a lieu de prévoir un dispositif restrictif (de type garde-corps) ou une allège pleine pour la double porte-fenêtre y menant;

Façades :

21. Considérant que la façade avant est réhabilitée afin de retrouver l'aspect et le caractère d'antan ;
22. Considérant que des travaux de rénovation conséquents sont entrepris (sablage, châssis bois, ...) ;
23. Considérant que l'habillage en PVC de la corniche est supprimé et qu'une nouvelle corniche respectant les plans d'origine est placée ;
24. Considérant que la façade arrière est isolée, ce qui améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de terrasse ni de pare-vue au 1^{er} étage ;
- prévoir un garde-corps ou une allège pleine pour la porte-fenêtre menant à la toiture plate du 1^{er} étage.

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 - hauteur) ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*