

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Auguste Reyers, 10

OBJET :dans un bâtiment comprenant 5 logements, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse au 4^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

ENQUETE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 5 logements :
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - aménager une terrasse au 4^{ème} étage et installer des pare-vues sur le mitoyen gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 novembre 1929 visant à construire une maison ;
3. Vu le permis de bâtir du 4 juin 1991 visant à établir des bureaux aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en lieu et place de logements et construire un ascenseur ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 29 mars 2011 visant à changer l'affectation principale d'un immeuble de bureaux en 4 appartements (passer de 1 à 5 logements) ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 18 décembre 2012 visant à modifier l'aménagement intérieur de l'appartement du 3^{ème} étage ;
6. Vu la confirmation du 19 mars 2021 attestant de l'existence de 5 logements ;
7. Considérant que le duplex sous combles, autorisé dans le permis de bâtir du 4 juin 1991, ne dispose pas de vue droite ;
8. Considérant que la présente demande tend à se conformer aux réglementations actuelles en proposant une lucarne sur le versant arrière de toiture ;
9. Considérant que la lucarne dépasse de moins de 2 mètres le profil de toiture et n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade ; qu'elle s'inscrit dès lors dans les gabarits autorisables ;
10. Considérant que cette lucarne donne accès à une terrasse au même niveau ;
11. Considérant que la terrasse déroge en profondeur et en hauteur, car celle-ci dépasse de plus de 3 mètres le gabarit mitoyen gauche ;
12. Considérant néanmoins que la terrasse n'entraîne que peu de nuisances à la parcelle voisine, car celle-ci présente un retrait latéral de 190 cm et est bordée des 2 côtés de bac à plantes ; qu'elle améliore également l'habitabilité du logement en proposant un espace extérieur et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
13. Considérant qu'une protection visuelle supplémentaire est prévue au droit du mitoyen gauche par la mise en place de pare-vues en bois ; que par contre, ce genre de dispositif n'est pas pérenne et risque de réduire l'ensoleillement de la parcelle voisine ; que le retrait latéral et les bacs à plantes sont suffisants pour éviter les vues intrusives ;
14. Considérant que le projet prévoit d'établir l'espace de vie au niveau du 4^{ème} étage et l'espace de nuit au niveau de la mezzanine ; que cet aménagement est conforme aux normes d'habitabilité en vigueur ;
15. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;
16. Considérant qu'il serait dès lors pertinent de prévoir une finition végétalisée ou de couleur claire pour les toitures plates non accessibles

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- ne pas réaliser de pare-vues sur le mitoyen gauche.

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)

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

Eric DE LEEUW, Président,

Joffrey ROZZONELLI, Représentant de la Commune,

Clara BADELLA, Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,

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

Pierre SERVAIS, Représentant de Bruxelles-Environnement,

Michel WEYNANTS, Secrétaire,