

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Louis Bertrand, 70

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la minéralisation totale de la zone de cour et jardin et les modifications apportées à la façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels intérieurs et aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

Situé le long d'un site classé : Avenue Louis Bertrand – Classement par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/01/2020

ENQUETE :

du 25/02/2022 au 11/03/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- la proposition d'aménagement d'une terrasse au troisième étage sur une toiture plate pose question ;
 - de nombreuses terrasses probablement illicites sont également présentes dans le voisinage : pourquoi obliger certains riverains à régulariser la situation et pas à tous ? La différence de traitement est mal perçue.
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la minéralisation totale de la zone de cour et jardin et les modifications apportées à la façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels intérieurs et aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage ;
 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 février 1908 visant à construire une maison ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 juin 1926 visant à construire des annexes ;
 4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 octobre 1953 visant à construire des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 5. Considérant que le rez-de-jardin est lié au rez-de-chaussée surélevé par un nouvel escalier intérieur qui permet la création d'un duplex 2 chambres ;
 6. Considérant que l'annexe ajoutée au rez-de-jardin s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'ajouter un bureau pour le duplex ;
 7. Considérant qu'un auvent est maintenu et que celui-ci s'inscrit aussi dans les gabarits autorisables ;
 8. Considérant qu'une cheminée est démolie dans la pièce avant du rez-de-jardin ;
 9. Considérant toutefois que les plans indiquent qu'il s'agit malheureusement d'une situation déjà existante ;
 10. Considérant que, au profit d'une salle de bain, la cheminée centrale est sacrifiée au rez-de-jardin mais que, cependant, celle-ci ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ; que, dès lors, sa démolition est acceptable ;
 11. Considérant de plus qu'il n'y a pas de moulures de plafond en situation existante dans cette pièce ;
 12. Considérant que le reste de l'appartement répond aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme ;
 13. Considérant qu'un appartement 1 chambre est aménagé au 1^{er} étage ;
 14. Considérant que le salon, placé dans la pièce centrale, souffre d'un manque de lumière naturelle mais que, pour autant, il s'agit d'une situation habituelle dans les constructions du début du XX^e Siècle ;
 15. Considérant que la chambre déroge à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis (12 m² en lieu et place de 14 m²) ;

16. Considérant toutefois que la disposition des murs porteurs ne permet pas, dans une optique de conservation de ceux-ci, d'avoir une pièce plus grande et que, de plus, la chambre a accès à un petit balcon, ce qui permet de compenser la perte d'espace ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
17. Considérant qu'un duplex 3 chambres est aménagé entre le 2^{ème} étage et les combles au moyen de la privatisation de l'escalier commun à partir du 3^{ème} palier ;
18. Considérant qu'un manteau de cheminée est démoli au 2^{ème} étage dans la pièce centrale et que, selon la note explicative, les pièces avant et centrale présentent une valeur patrimoniale ;
19. Considérant de plus que sa présence ne perturbe en rien l'aménagement du salon et que, dès lors, il n'y a pas lieu de le supprimer ;
20. Considérant que parmi les 3 chambres proposées, aucune n'atteint les 14 m² de superficie, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
21. Considérant toutefois que la plus grande chambre atteint 12,21 m² et que toutes ont accès à un espace extérieur ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
22. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 3^{ème} étage ;
23. Considérant que celle-ci génère des vues intrusives vers les parcelles voisines et que, bien que des bacs à plantes soient prévus, ils ne maintiennent pas l'usager à une distance suffisante pour garantir la privacité des occupants des parcelles voisines ;
24. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager des bacs à plantes fixes maintenant l'usager à 1,90 m de toute limite mitoyenne ou, dans le cas contraire, de fournir un acte notarié pour les servitudes de vue vers les parcelles voisines de droite et de gauche ;
25. Considérant que le grenier reste utilisé comme espace de rangement et que les caves sont également réservées à cette fin ;
26. Considérant qu'un local vélos et poussettes est aménagé au rez-de-jardin, que celui-ci est de dimensions assez réduites mais qu'il améliore néanmoins la situation existante ;
27. Considérant que le jardin déroge à l'art. 13 du titre I du RRU en ce qu'il n'est pas planté et en pleine terre sur au moins la moitié de sa superficie ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
28. Considérant que la façade avant a été modifiée, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, en ce que tous les petits-bois des châssis ont disparu ;
29. Considérant que la situation particulière du bien (inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, en bordure du site classé de l'avenue Louis Bertrand et en ZICHEE) lui confère d'emblée un statut patrimonial important et qu'il y a lieu de traiter son esthétique visible depuis l'espace public avec rigueur ;
30. Considérant en conséquence qu'il y a lieu de proposer des châssis plus respectueux de la situation de droit en façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager des bacs à plantes fixes sur la toiture plate au 3^{ème} étage maintenant l'usager à 1,90 m de toute limite mitoyenne ou, dans le cas contraire, fournir un acte notarié pour les servitudes de vue vers les parcelles voisines de droite et de gauche ;
- rendre le jardin en pleine terre et planté sur au moins la moitié de sa superficie ;
- proposer des châssis plus respectueux de la situation de droit en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*