

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Destouvelles, 61

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant avec un logement au rez-de-chaussée et un bâtiment arrière (activité productive), étendre l'annexe de droite au 1<sup>er</sup> étage et l'aligner sur celle de gauche, rehausser le bâtiment avant d'un niveau, aménager une terrasse en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant et arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 27/01/2023 au 10/02/2023

**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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un logement au 1<sup>er</sup> étage) et un bâtiment arrière (activité productive) :
  - mettre en conformité la couverture totale de la cour arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
  - étendre l'annexe de droite au 1<sup>er</sup> étage et l'aligner sur celle de gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
  - rehausser le bâtiment avant d'un niveau, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur),
  - aménager une terrasse en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I RRU (profondeur et hauteur),
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier),
  - modifier la façade avant (châssis en aluminium),
  - modifier la façade arrière (création de baies) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir 17 juin 1930 visant à "transformer l'arrière-bâtiment" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 janvier 1950 visant à "clôturer à rue, remettre en état l'arrière-bâtiment et supprimer le 1<sup>er</sup> étage"
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mai 1951, prorogé le 17 juillet 1952, visant à "reconstruire l'immeuble" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 novembre 1956 visant à "construire un WC à rez-de-chaussée" ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

**SITUATION LICITE :**

7. Vu la confirmation du 5 avril 2022 attestant de l'existence de :
  - bâtiment avant :
    - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
    - rez-de-chaussée : accès vers le bâtiment arrière,
    - 1<sup>er</sup> étage : un logement d'une chambre ;
  - bâtiment arrière : activité productive ;

**SITUATION PROJETEE :**

8. Considérant que l'objet principal de la demande porte sur l'ajout d'un étage supplémentaire au bâtiment avant, présentant une toiture à deux pans, afin de créer un logement duplex de 2 chambres et aménager une terrasse en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage ;

## VOLUME :

9. Considérant que la parcelle se situe au sein d'un îlot densément bâti et que la cour de +/- 12 m<sup>2</sup> reliant les bâtiments avant et arrière a été entièrement couverte sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
10. Considérant que cette intervention ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle s'implante au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
11. Considérant que cette cour dispose d'une largeur de 4,35 m sur une profondeur de 2,76 m ; qu'elle permet une connexion couverte entre les deux bâtiments limitant les nuisances sonores et visuelles ;
12. Considérant que cette toiture couvre entièrement la parcelle et n'améliore pas les qualités végétales en intérieur d'îlot ;
13. Considérant qu'au vu du reportage photographique, la toiture du bâtiment arrière est végétalisée et que cet aménagement pourrait compenser la couverture totale de cette parcelle ;
14. Considérant dès lors que cet aménagement devrait figurer sur les plans afin d'autoriser la non verdurisation de cette nouvelle toiture ;
15. Considérant que l'annexe au 1<sup>er</sup> étage est agrandie sur toute la largeur de la parcelle afin d'aménager une chambre avec un dressing d'une surface de +/- 26 m<sup>2</sup>, ce qui est disproportionné ;
16. Considérant de plus qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur (4,48 m) le profil mitoyen le plus profond, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
17. Considérant que, afin d'édifier cette annexe, le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 1,65 m sur une longueur de 3,30 m ;
18. Considérant que cette intervention permet de gagner en surface habitable et améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
19. Considérant que la demande vise à rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'augmenter la surface habitable du futur duplex ;
20. Considérant que cette intervention ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse de plus de 0,25 m le profil du voisin de gauche le plus profond et qu'il y a lieu de l'aligner au n°63 ;

## HABITABILITÉ :

21. Considérant que la disposition de ce nouveau logement se fait de manière inversée ; que le séjour se trouve en effet au niveau supérieur (2<sup>ème</sup> étage) tandis que les chambres se situent à l'étage inférieur (1<sup>er</sup> étage) ;
22. Considérant qu'une tremie est créée, ainsi qu'un nouvel escalier, afin d'assurer la liaison entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ; que les espaces intérieurs sont réaménagés, ce qui modernise et améliore les conditions d'habitabilité ;
23. Considérant que les différents espaces respectent les normes d'habitabilité ;

## TERRASSE :

24. Considérant que la terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage permet un accès extérieur ; que, toutefois, elle dépasse en profondeur et en hauteur les deux profils mitoyens, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
25. Considérant que la note explicative stipule que des démarches notariales sont entreprises pour acter les servitudes de vues entre voisins (n° 57-59 et n°63) ;
26. Considérant que, du côté droit, le voisin (n° 57-59) accorderait une servitude de vue moyennant la mise en place d'un écran végétal ; que celui-ci ne constitue pas un aménagement durable et pérenne et qu'une rehausse en maçonnerie risquerait de réduire l'ensoleillement du voisin susmentionné ; que, par conséquent, celle-ci ne serait pas acceptable ;
27. Considérant que des vues préjudiciables à l'intimité des voisins sont possibles depuis cette terrasse (distance de +/- 5m) et que, dès lors, un acte notarié de servitude de vue sans condition est souhaitable ; que, dans le cas contraire, un recul de 1,9 m est nécessaire ;
28. Considérant que, selon la note explicative, le voisin gauche (n° 63) accorderait une servitude de vue sans condition ; qu'il y a lieu de fournir un acte notarié authentique, sans quoi cette terrasse ne pourrait être conforme au Code civil et qu'un retrait latéral d'1,90 m du mitoyen gauche serait alors requis ;

## FAÇADES :

29. Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière augmente l'apport de lumière naturelle dans les espaces de vie ; que, de plus, l'isolation extérieure améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

30. Considérant que, en façade avant, les châssis et les garde-corps projetés respectent la composition de la façade ; que, néanmoins, ce bâtiment forme avec le n° 57-59 une unité architecturale et qu'il y a donc lieu de garder une cohérence et une lecture esthétique de ces bâtisses contiguës ;
31. Considérant que la porte d'entrée, la porte de garage et les châssis du bâtiment existant sont en aluminium laqué de teinte foncée et qu'ils ne respectent ni le dessin ni les matériaux d'origine, ce à quoi il y a lieu de remédier ;
32. Considérant que la rehausse projetée est réalisée en tuiles de teinte naturelle et que la corniche existante est conservée ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- pour la couverture de cour, végétaliser la toiture plate ou faire apparaître la végétalisation présente sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
- aligner la profondeur de la rehausse au voisin de gauche (n° 63) ;
- fournir un acte notarié de servitude de vues sans condition sur les parcelles voisines aux n° 57-59 et 63 ou prévoir, pour la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, un recul de 1,9 m par rapport aux mitoyens afin de respecter le Code civil ;
- prévoir, pour la façade avant du bâtiment à rue, une porte d'entrée, une porte de garage et des châssis en bois qui respectent le dessin d'origine ;
- pour la rehausse projetée, aligner la hauteur des ouvertures à celles du voisin de droite (n° 57-59).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur) (couverture de cour)
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- 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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *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,*