

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

Avenue Louis Bertrand, 41

**OBJET :**dans un bâtiment comprenant cinq logements, mettre en conformité le placement d'un escalier dans les combles, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate de droite et placer des panneaux en bois faisant office de pare-vues**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

le long d'un site classé par AGRBC en date du 30 janvier 2020

dans le périmètre de protection des biens classés suivants :

- l'église Saint-Servais, située chaussée de Haecht et classée comme monument le 9 octobre 2003,
- la maison Verhaege (arch. Gustave Strauven), située avenue Louis Bertrand n° 43 et classée comme monument le 13 juillet 2006,
- l'ensemble d'immeubles à appartements Art Nouveau (arch. Gustave Strauven), situé avenue Louis Bertrand n° 53 et classé comme ensemble le 8 mai 2008 ;

**ENQUETE :**

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

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

La riveraine ou réclamante

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

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

en ce qui concerne la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate :

- la future terrasse viendrait recouvrir l'intégralité du deuxième étage du studio de l'immeuble et plus particulièrement les lieux de vie intime et celle-ci risque d'entourer le puits de lumière présent sur la toiture en menaçant l'intimité du résident du deuxième étage ;
- la mise en place de panneaux d'une certaine hauteur autour du puits de lumière empêcherait la lumière naturelle de passer ;
- le projet de terrasse n'a pas été mentionné lors du processus d'achat d'un des propriétaires de l'immeuble ;
- la demande de construction de cette terrasse s'inscrit dans un projet de revente du bien situé au troisième étage ;

en ce qui concerne les travaux :

- les travaux envisagés comportent de nombreux risques qui sont susceptibles d'impacter l'espace de vie des habitants de l'immeuble en cas de sinistre et à fortiori d'impacter également la copropriété par de lourds travaux ;
- ceux-ci pourraient engendrer de réelles nuisances sonores au quotidien, notamment en journée durant le télétravail, et ce dû au manque d'isolation acoustique ;

de manière générale :

- à l'exception de l'appartement du troisième étage, la copropriété est constituée par de nouveaux propriétaires, portés par un projet collectif et en phase avec une politique durable ;
- il est envisagé d'utiliser la toiture plate pour un projet commun au niveau de la copropriété ( exemple : l'installation de panneaux solaires ou la mise en place d'une toiture verte) ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 5 logements :

- mettre en conformité le placement d'un escalier dans les combles, permettant l'accès du 3<sup>ème</sup> étage à la pointe de toiture,
  - aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, sur la toiture plate de droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - placer des panneaux en bois faisant office de pare-vues, du côté du mitoyen droit ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 23 avril 1907 visant à « construire une maison » ;
  3. Vu l'autorisation de bâtir du 26 juillet 1912 visant à « effectuer des transformations à l'immeuble » ;
  4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 mai 1946 visant à « exhausser un 3<sup>ème</sup> étage » ;
  5. Vu le permis d'urbanisme du 22 juin 2004 visant à « changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement deux chambres, en duplex avec le demi-sous-sol (112 m<sup>2</sup>), à aménager le niveau du jardin afin de permettre l'agrandissement de la fenêtre et augmenter l'apport de lumière naturelle dans la chambre du sous-sol, à aménager le 1<sup>er</sup> étage et le 1<sup>er</sup> entresol en logement une chambre (76 m<sup>2</sup>), à aménager les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages en logements une chambre (56 m<sup>2</sup>) et à aménager les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> entresols en logement duplex » ;
  6. Vu la confirmation du 25 juillet 2022 attestant de l'existence de cinq logements ;
  7. Vu l'avertissement du 23 novembre 2021 portant sur :
    - l'aménagement d'une terrasse de +/- 12 m<sup>2</sup> au-dessus du 3<sup>ème</sup> étage,
    - la création d'une trémie pour le placement d'un escalier partant du 3<sup>ème</sup> étage vers la terrasse,
    - l'extension du logement du 3<sup>ème</sup> dans les combles ;
  8. Considérant que la demande ne porte que sur le logement au 3<sup>ème</sup> étage ;
  9. Considérant qu'un escalier est placé dans la partie avant du logement sous combles ; que cela permet d'accéder au local technique sous toiture ; que cette pièce ne peut en aucun cas devenir un local habitable ;
  10. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage droit ;
  11. Considérant que la terrasse et l'escalier donnant accès à la plate-forme de gauche sont retirés ;
  12. Considérant que l'accès à cette terrasse se fait via une lucarne existante sur le versant de toiture arrière ;
  13. Considérant que le lanterneau, alimentant en lumière naturelle le studio du niveau inférieur, se trouve au droit du chemin de la terrasse projetée ;
  14. Considérant que, en raison de sa position dominante et sa forte avancée, la terrasse déroge en hauteur et en profondeur à la réglementation en vigueur ;
  15. Considérant que la terrasse améliore le confort du logement au 3<sup>ème</sup> étage en ce qu'elle permet de jouir d'un espace extérieur, à condition qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage, et qu'il y a lieu pour cela de limiter son accessibilité en profondeur à 2,50m;
  16. Considérant que des panneaux en bois de 1,50 m de hauteur sont prévus sur le mitoyen droit ;
  17. Considérant que la mise en place de pare-vues légers n'est pas un dispositif pérenne et durable ; qu'une rehausse en maçonnerie serait trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement de la parcelle de droite ;
  18. Considérant que le demandeur joint au dossier une autorisation pour une servitude de vues sur la parcelle voisine au n° 39 ; que ce document ne constitue pas un acte authentique dressé par un notaire et ne peut dès lors être pris en compte ;
  19. Considérant que, sans un acte de servitudes de vue établi par un notaire, il y a lieu de respecter les prescriptions du Code Civil en matière de vues directes et, dès lors, de prévoir un recul de 1,90 m depuis l'axe mitoyen droit ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- limiter la profondeur de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage à 2,50 m. depuis la façade arrière et y prévoir un garde-corps ;
- soit prévoir un retrait latéral de 1,90 m depuis l'axe mitoyen droit sur la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, soit fournir un acte notarié de servitude vues sur la parcelle droite (n° 39) ;
- ne pas installer de panneaux pare-vues ;
- indiquer sur les plans « local non-habitable » pour le local technique sous toiture.

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 d'une construction mitoyenne)

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*