

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Demolder, 54

OBJET :

dans un bâtiment comprenant deux logements, construire une lucarne en façade arrière, aménager au 2^{ème} étage une terrasse et rehausser le mitoyen gauche à l'aide d'un brise-vues, étendre le logement supérieur du 1^{er} étage vers le 2^{ème} étage mansardé et combles en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

du 10/02/2023 au 24/02/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- construire une lucarne en façade arrière,
- aménager au 2^{ème} étage une terrasse attenante à celle-ci, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur),
- rehausser le mitoyen gauche, en dérogation aux art. 9 et 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toitures plates et murs mitoyens),
- étendre le logement supérieur du 1^{er} étage vers le 2^{ème} étage mansardé (2chambres et une salle de bain) et combles (chambre, espace bureau), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond) et aux art. 4 et 6 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond et circulation privative) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 18 mai 1909 visant à "construire deux maisons" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} mars 2016 visant à "abattre un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins" ;
4. Vu que cet immeuble, signé par l'architecte Frans Hemelsoet, date de 1909 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation du 6 mars 2008 attestant de l'existence de deux logements, répartis de la manière suivante :

- sous-caves et demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- rez-de-chaussée surélevé : un logement
- 1^{er} étage : un logement,
- 2^{ème} étage mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment

SITUATION PROJÉTÉE :6. Considérant que la situation projetée ne modifie pas la situation licite et qu'elle ne porte que sur l'extension du logement supérieur du 1^{er} étage vers le 2^{ème} étage mansardé et combles, et ce afin d'aménager un triplex de 4 chambres ;**VOLUME :**7. Considérant que la lucarne au niveau du 2^{ème} étage dans le versant arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables ; qu'elle permet d'avoir un éclairage naturel suffisant pour plus de confort et de luminosité ;**TERRASSE :**8. Considérant, en outre, que cette lucarne permet d'accéder à une terrasse attenante, aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage, et offre donc à ce logement la jouissance d'un espace extérieur ; que, toutefois, cette

intervention contrevient aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur et aux prescriptions du Code civil en matière de vues vers les propriétés voisines ;

9. Considérant que, afin de respecter ces dernières, le projet prévoit la rehausse du profil mitoyen de gauche de 1,90 m au moyen d'un brise-vues ; que l'installation de ce système n'est pas une solution pérenne ; que, de plus, une rehausse en maçonnerie induira des désagréments en termes d'ombres pour le voisin direct et que, dès lors, un recul de 1,90 m sur toute la longueur du mitoyen gauche est requis ;
10. Considérant que, du côté droit, le mur mitoyen n'est pas conforme au Code civil en ce qu'il ne dispose pas de la hauteur requise (1,5 m au lieu de 1,9 m) et qu'il y a lieu de prévoir également un recul de 1,90 m sur toute la longueur du mitoyen droit ;
11. Considérant que, du côté droit sur la largeur de la terrasse, un pare-vues en bois d'une largeur de 0,6 m et d'une hauteur de 1,9 m est aménagé ; que cette solution n'est pas durable ;
12. Considérant par ailleurs que cette terrasse se situe en promontoire et présente une forte avancée ; que les vues générées par celle-ci sont, par conséquent, fort intrusives depuis ce bâtiment situé à proximité d'un angle ;
13. 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 ; qu'il serait pertinent de prévoir un traitement clair ou végétalisé pour les parties des toitures plates non accessibles ;

HABITABILITÉ :

14. Considérant que, au 2^{ème} étage, un couloir est créé en partie arrière pour accéder à la terrasse ; que celui-ci empiète sur la surface de la chambre 3 mais que cet aménagement n'altère en rien son habitabilité (12,3 m²) ;
15. Considérant que, au même niveau, les différents espaces (chambre 2 et salle de bain) ne soulèvent pas d'objection ;
16. Considérant que les combles deviennent un espace habitable et accueillent une 4^{ème} chambre et un espace bureau ;
17. Considérant que cet espace sous toiture n'est pas conforme à la réglementation applicable en ce qu'il ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié au moins de sa superficie ;
18. Considérant dès lors qu'il ne peut être défini comme local habitable ;

FAÇADE :

19. Considérant que la façade avant demeure inchangée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- pour la terrasse du 2^{ème} étage :
 - supprimer le pare-vues prévu dans le prolongement de la façade arrière,
 - prévoir un recul de 1,9 m par rapport aux mitoyens de droite et de gauche ou fournir des actes notariés établissant des servitudes de vues sur les parcelles contiguës ;
 - réduire la profondeur de la terrasse (reculer le garde-corps de 0,6 m par rapport au plan vertical de la façade arrière) ;
- indiquer sur les plans que l'espace sous-combles est un « local non-habitable ».

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*