

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue des Pavots 46  
**OBJET :** dans une maison unifamiliale 3 façades, démolir et reconstruire une annexe vitrée, installer une terrasse sur 2 niveaux au rez-de-jardin, aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, revoir l'aménagement intérieur, effectuer des travaux structurels intérieurs et abattre 7 arbres à haute-tige

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation  
 AUTRE : -

**ENQUETE :** du 16/09/2020 au 30/09/2020

**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, dans une maison unifamiliale 3 façades :
  - démolir et reconstruire une annexe vitrée en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
  - installer une terrasse sur 2 niveaux au rez-de-jardin en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
  - aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
  - revoir l'aménagement intérieur ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
  - abattre 7 arbres à haute-tige ;
- 2) Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29/08/1991, relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement (IBGE) interdit l'abattage entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;
- 3) Vu que cet immeuble de style Art Déco date de 1925 et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 octobre 1925 en vue de "construire une villa" ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 13 février 1996 visant à "abattre un arbre (cèdre) dans la zone de recul" ;
- 6) Vu le refus du permis du 17 juillet 2018, visant à " dans une maison unifamiliale 3 façades, démolir et reconstruire une annexe vitrée sur 2 niveaux, rehausser le mur mitoyen droit, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir son aménagement, modifier la façade arrière et latérale, revoir les espaces extérieurs et aménager une terrasse sur un toit plat au 1er étage " ;
- 7) Vu les motifs invoqués dans l'avis défavorable de la Commission de concertation du 28/06/2018, à savoir que l'immeuble présente une typologie de style cottage fortement influencée par l'Art Déco, que cette villa possède 3 façades particulièrement cohérentes et qu'il serait important de les mettre en valeur ;
- 8) Considérant que la demande vise à ouvrir les espaces de vie et d'avoir une meilleure communication avec les espaces extérieurs ;
- 9) Considérant que dans ce but, un décroisement intérieur est effectué afin de moderniser et d'améliorer les conditions d'habitabilité ;
- 10) Considérant qu'une nouvelle annexe vitrée vient remplacer l'annexe en façade arrière ; qu'elle est complétée par une terrasse se déployant sur 2 niveaux et lui permettant d'accéder au jardin ;
- 11) Considérant que cette annexe reste similaire en profondeur et qu'elle englobe aussi le châssis du côté gauche ;
- 12) Considérant toutefois que le nouveau châssis de l'annexe gagnerait en intégration si l'imposte était rabaissée et qu'elle reprenait le motif des petits bois présents sur les autres châssis existants ;

- 13) Considérant que comme dans l'ancien volume, l'annexe est surmontée d'une terrasse ; qu'elle est plus large suite à l'extension de l'annexe ;
- 14) Considérant que cet espace extérieur supplémentaire ne présente pas plus de vues que la précédente et ne porte pas atteinte au voisinage direct ;
- 15) Considérant que cette extension arrière s'inscrit dans la continuité et l'esprit de la typologie de ce bien ;
- 16) Considérant que ce réaménagement intérieur s'accompagne aussi d'une refonte complète de l'aménagement paysager ;
- 17) Considérant que la demande prévoit notamment l'abattage de 7 arbres à haute-tige et qu'en l'absence de rapport phytosanitaire, aucun élément ne justifie l'urgence ni la nécessité d'un tel nombre d'arbres ;
- 18) Considérant que de par la taille de ces arbres, ceux-ci participent à l'intimité de ces maisons isolées et que la replantation d'arbres et d'arbustes n'est plus suffisant pour garantir cette quiétude ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Modifier les châssis de l'annexe en rabaissant la traverse d'imposte et en reprenant le motif des petits bois présents sur les autres châssis existants ;
- Fournir un rapport phytosanitaire des arbres à abattre sur base duquel sera déterminé les arbres à abattre.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*