

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josse Impens, 35**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, effectuer des travaux de démolition dont la citerne d'eau de pluie existante et des travaux structurels intérieurs, construire une annexe sur deux niveaux, rehausser une annexe existante et le mur mitoyen gauche, revoir l'aménagement du logement et de la zone de cours et jardins, modifier la façade arrière et construire une lucarne en façade avant.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 07/10/2021 au 21/10/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur et l'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - effectuer des travaux de démolition, dont la citerne d'eau de pluie existante, en dérogation au RCU, titre I, art. 35 (collecte des eaux pluviales non-conforme),
 - construire une annexe sur deux niveaux (rez-de-jardin/bel étage),
 - rehausser une annexe existante et le mur mitoyen gauche de 8 cm, en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (une partie est hors gabarit),
 - revoir l'aménagement du logement,
 - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation au RRU, titre I art. 12 et 13 et au RCU, titre I, art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardin non-conforme),
 - modifier la façade arrière,
 - construire une lucarne en façade avant,
2. Vu l'autorisation de bâtir du 12 septembre 1911 visant à construire trois maisons ;
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une maison unifamiliale ;

LOGEMENT

4. Considérant que ce projet nécessite des travaux de démolition (démolition partielle d'une annexe, de murs porteurs, de cheminées et d'un escalier) et la réalisation de travaux structurels (nouvel escalier interne) ;
5. Considérant que la nouvelle annexe de 2 m² (rez-de-jardin/bel étage) s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle assure un bon éclairage naturel des pièces de vie en façade arrière (salle-à-manger et pièce polyvalente) ;
6. Considérant qu'elle permet également de mieux profiter de la zone de cours et jardins (annexe totalement vitrée) ;
7. Considérant que l'isolation de la toiture plate existante implique une légère rehausse de l'annexe et du mur mitoyen gauche ;
8. Considérant que la rehausse déroge au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'elle est infime (8 cm) et que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
9. Considérant que la maison ainsi rénovée offre de meilleures qualités d'habitabilité ;
10. Considérant que, sur base des plans fournis, il n'a pas été possible de vérifier si l'éclairage de la chambre 3 était suffisant ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

11. Considérant que la suppression de la citerne constitue une dérogation au RCU, titre I, art. 35 ;
12. Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;

13. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le système de gestion des eaux pluviales ;
14. Considérant que, vu l'imperméabilisation supplémentaire prévue par le projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ ;
15. Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement dallée ; que cela constitue un non-respect aux règlements en vigueur et qu'il y a lieu de maintenir une zone de pleine terre et plantée, conformément à ces derniers ;

FACADE ARRIERE

16. Considérant qu'un enduit sur isolant est prévu en façade arrière et que cela améliore les performances énergétiques de cette maison ;
17. Considérant que les baies en façade arrière ont été revue en fonction de la nouvelle organisation interne ;

FACADE AVANT

18. Considérant que la maison fait partie d'un ensemble architectural et que les autres maisons ont bien une lucarne en façade avant ;
19. Considérant que la lucarne, bien que conforme en termes de gabarit, ne s'intègre pas correctement dans la façade et à l'ensemble architectural et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (nouvelle citerne d'eau de pluie) ;
- proposer un aménagement conforme aux règlements d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;
- prévoir une lucarne similaire à celles des maisons voisines ;
- préciser sur les plans la surface éclairante de la chambre 3 ;

La dérogation suivante est accordée :

- 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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*