

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022**DEMANDEURS :****LIEU :** Rue Stephenson, 51**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe et d'un auvent au rez-de-jardin et l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, construire une annexe au 1^{er} étage en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE : du 12/04/2022 au 26/04/2022**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la construction une annexe au rez-de-jardin,
 - l'ajout d'un auvent, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (maintien d'une surface perméable),
 - construire une annexe au 1^{er} étage en façade arrière ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 septembre 1893 visant à " construire une maison " ;
4. Vu le permis de bâtir du 17 avril 1964 visant à " établir une lucarne en façade principale " ;

SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation du 20 octobre 2021 attestant de l'existence d'un logement ;
6. Considérant que le logement est enclavé entre deux bâtiments plus profonds ;

SITUATION PROJETÉE :

7. Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-jardin et le 1^{er} étage de l'habitation ;

VOLUME :

8. Considérant que l'annexe au rez-de-jardin arrière de cette bâtisse a été réalisée sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme mais qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
9. Considérant que cette intervention augmente la surface habitable du rez-de-chaussée et permet un accès à la cour ;
10. Considérant que l'annexe au 1^{er} étage s'inscrit dans les gabarits autorisables ; que, de plus, elle améliore le confort des espaces de vie sans impacter les parcelles voisines ;
11. Considérant que le profil des deux annexes, au rez-de-jardin et au 1^{er} étage, se trouve dans le même plan vertical que l'immeuble voisin le moins profond au n°49 et n'apporte pas de nuisance à celui-ci ;
12. Considérant qu'un auvent d'une longueur de 2 m s'ajoute à cette annexe ; qu'il dépasse en profondeur et hauteur les gabarits prescrits par la réglementation urbanistique en vigueur ;
13. Considérant que cet aménagement n'a pas une incidence majeure sur les parcelles voisines et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

14. Considérant que la cour est presque entièrement dallée, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et ce qui contrevient à la prescription 0.6. du PRAS en matière d'intérieur d'îlots ; qu'il y a lieu de prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins sur la moitié de la superficie de celle-ci ;

FAÇADES :

15. Considérant que les baies des annexes arrière, par leurs grandes ouvertures, permettent d'offrir un meilleur apport en lumière naturelle ;

16. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins.

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 (hauteur)

Abstention(s) : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante 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,*