

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Square Vergote, 47**OBJET :** dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur 2 étages en façade arrière et effectuer des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : situé à moins de 20m d'un bien classé sur la liste de sauvegarde (Maison Fournier, Square Vergote, 45, Classement comme Monument, Arrêté du 16/03/1995)

repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/09/2022 au 14/10/2022

**ENQUÊTE :****RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
  - construire une annexe sur 2 étages en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 septembre 1927 visant à construire une maison (avec garage/parking) ;
3. Vu le permis de bâtir du 22 novembre 1963 visant à agrandir la lucarne en toiture avant ;
4. Vu le permis d'urbanisme périmé du 20 février 2018 visant à, dans une maison unifamiliale, réaménager la zone de recul ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 6 juillet 2021 visant à, dans une maison unifamiliale, régulariser le réaménagement de la zone de recul et du placement de la clôture à l'alignement ;
6. Vu que cette maison bourgeoise de 1927 de style éclectique d'inspiration Renaissance flamande des architectes Janssens et J. Gustenhoven est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 7 septembre 2020, pour la modification de la zone de recul en parking et suppression grille à l'alignement, muret et imperméabilisation de toute la zone ;
8. Considérant que la présente demande vise à étendre les 2 derniers niveaux côté jardin ;
9. Considérant que la lucarne située dans le haut de la toiture arrière (ajoutée sans permis) est supprimée ;
10. Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage comble la dent creuse et respecte la réglementation en vigueur ;
11. Considérant que l'extension du dernier étage entraîne des dérogations en termes de gabarit mais que cela n'a pas d'impact négatif sur la parcelle voisine (voir étude d'ensoleillement) ;
12. Considérant que les toitures plates des nouvelles annexes sont verdurisées ;
13. Considérant dès lors que le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
14. Considérant que les plans de la situation de droit montre l'existence d'une citerne d'eau pluviale de 3m<sup>2</sup> ;
15. Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette citerne ou, à défaut, prévoir un système en remplacement permettant de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
16. Considérant que le projet se trouve au croisement de deux continuités vertes (liaison entre les espaces vert) au PRDD ;
17. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

18. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
19. Considérant qu'il est indiqué « studio » au sous-sol, mais que celui-ci n'est pas détaillé et de toute façon n'est pas reconnu comme étant licite et qu'il y a lieu de le supprimer ;
20. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande de permis ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- supprimer le terme studio du sous-sol et préciser qu'il s'agit d'un local non-habitable ;
- faire figurer la citerne d'eau de pluie existante sur les plans ;
- intégrer à la façade arrière des nichoirs ou gîtes favorables à des espèces protégées ;

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*

Frédéric NIMAL, Président,

Seden TIELEMANS, Représentante de la Commune,

Laura FLAMENT, Représentante de la Commune,

Clara BADELLA, Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,

Pierre SERVAIS, Représentant de Bruxelles-Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,