

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Rubens, 39

OBJET :

sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (maison unifamiliale) et d'un bâtiment arrière (locaux accessoires au logement), construire une terrasse au niveau du rez-de-chaussée, modifier la terrasse du 1^{er} étage, construire un escalier extérieur, aménager une terrasse au 3^{ème} étage avec rehausse du mur mitoyen de droite, construire une lucarne en façade arrière, faire des travaux structurels et réaménager la zone de cour et jardin

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 16/12/2022 au 30/12/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (maison unifamiliale) et d'un bâtiment arrière (locaux accessoires au logement) :
 - construire une terrasse en caillebotis au niveau du rez-de-chaussée de 5,6m²,
 - modifier la taille et la hauteur de la terrasse du 1^{er} étage avec l'ajout d'un escalier extérieur,
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage avec rehausse du mur mitoyen de droite de +/- 32 cm de hauteur sur une profondeur de 2,85 m, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - construire un escalier intérieur entre le 3^{ème} étage et les combles,
 - réaménager la zone de cour et jardin, 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) (perméabilité des zones de cours et jardins) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1928 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 9 septembre 2003 visant à « rehausser le mur mitoyen droit n° 37, démolir une allège de fenêtre, construire au niveau du premier étage une terrasse sur toute la largeur de la parcelle et remplacer les châssis en bois en façade arrière par des châssis en PVC » ;
4. Vu que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Terrasses et escalier extérieur :

5. Considérant que la terrasse en caillebotis prévue au rez-de-chaussée améliore la relation au jardin depuis ce niveau ;
6. Considérant que la demande actuelle vise à modifier la terrasse sur pilotis du 1^{er} étage en augmentant sa profondeur de 60 cm du côté droit et en réduisant sa profondeur du côté gauche afin de l'aligner sur la profondeur du mur mitoyen de droite, qui est le moins profond ; que cela a pour effet de recréer une terrasse de forme rectangulaire ;
7. Considérant que cette nouvelle terrasse est abaissée de 55 cm, ce qui diminue aussi son impact sur l'intérieur d'îlot ;
8. Considérant qu'un escalier extérieur est construit entre la nouvelle terrasse du 1^{er} étage et le jardin, et ce dans les gabarits autorisables ; qu'il permet d'améliorer la circulation entre les pièces de vie, situées au 1^{er} étage, et le jardin ;

9. Considérant que cet escalier extérieur est placé dans le prolongement du passage cocher ; que les véhicules ne peuvent plus accéder à l'arrière-bâtiment et que cela modifie la circulation historique de la parcelle ; qu'il y a dès lors lieu de renommer le « garage » en « local accessoire au logement » ;
10. Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage entraîne une rehausse du mur mitoyen de droite qui déroge au RRU ;
11. Considérant que l'aménagement de cette terrasse au 3^{ème} étage, qui est un espace extérieur complémentaire au jardin et à la terrasse du 1^{er} étage, pourrait donc être réduite afin d'éviter la rehausse du mur mitoyen ; qu'il y a lieu de prévoir un retrait d'1,90 m depuis la limite mitoyenne afin de respecter le Code civil ;

Lucarne :

12. Considérant que la lucarne construite au 3^{ème} étage es réalisée dans les gabarits autorisables et améliore l'habitabilité de ce niveau en lui offrant une chambre supplémentaire ;

Aménagement intérieur :

13. Considérant que l'éclairage des chambres côté rue au niveau du 3^{ème} étage est assuré par une petite fenêtre droite et un velux supplémentaire ; que cet éclairage est suffisant pour des chambres situées dans le versant de toiture ;
14. Considérant que l'escalier intérieur construit entre le 3^{ème} étage et les combles améliore l'accès à ces derniers et permet d'y créer une 6^{ème} chambre ;

Zone de cour et jardin :

15. Considérant que l'auvent construit sans autorisation dans le prolongement de l'arrière bâtiment est démonté ;
16. Considérant que le nouvel aménagement de la zone de cours et jardin déroge aux RRU et RCU car il ne prévoit pas un minimum de 50 % de surface perméable et végétalisée et qu'il y a donc lieu d'augmenter ce ratio ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage afin de ne pas rehausser le mur mitoyen de droite et prévoir un retrait d'1,90 m depuis la limite mitoyenne afin de respecter le Code civil ;
- augmenter l'aménagement végétal de la zone de cours et jardins afin de le rendre conforme aux RRU et RCU ;
- renommer le « garage » en « local accessoire au logement ».

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*