

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Emile Verhaeren, 65

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une véranda au sous-sol arrière gauche, l'installation d'un balcon et d'un escalier extérieur en bois au rez-de-chaussée droit, la pose d'une pergola autour de ce balcon et l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage droit

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 27/01/2023 au 10/02/2023

REACTIONS :

0

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 d'une véranda au sous-sol arrière gauche, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
 - l'installation d'un balcon et d'un escalier extérieur en bois au rez-de-chaussée droit, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur),
 - la pose d'une pergola autour de ce balcon, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur),
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage droit ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 mars 1923 en vue de « construire une maison » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu l'avertissement du 3 février 2022 portant sur :
 - la construction d'une annexe de type « véranda » le long du mitoyen gauche,
 - la construction d'une terrasse en bois au rez-de-chaussée, de +/- 9 m² sur le mitoyen droit, avec un escalier menant au jardin,
 - la construction d'un mur de soutènement de +/- 4m sur lequel repose la terrasse ;
5. Considérant qu'une véranda est installée au niveau du sous-sol arrière, sur le mitoyen gauche ; que ce volume dépasse le gabarit le plus profond sans toutefois générer de nuisances et sans nécessiter de rehausse des murs mitoyens ; qu'il peut dès lors être accepté ;
6. Considérant qu'un balcon est érigé dans la continuité du rez-de-chaussée surélevé et lui-même prolongé par un escalier extérieur, le long du mitoyen droit, et permettant d'accéder au jardin ;
7. Considérant que ces deux éléments dépassent les gabarits mitoyens vu leurs fortes profondeurs mais que ceux-ci ne portent toutefois pas atteinte au voisinage direct ; qu'ils permettent un espace extérieur de plain-pied et facile d'accès et sont dès lors autorisables ;
8. Considérant que l'escalier extérieur repose sur une terrasse pavée ; que cette zone imperméable est acceptable car la parcelle dispose encore d'une zone de pleine terre et plantée suffisamment importante que pour permettre une bonne absorption des eaux pluviales ;
9. Considérant qu'une pergola en bois vient ceinturer le balcon ; que, malgré sa forte avancée, celle-ci est faite en structure légère et n'obstrue pas la lumière naturelle ;

10. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, bien que conforme au Code civil, est susceptible de générer des vues intrusives sur l'intérieur d'îlot en raison de sa position dominante ; que ce logement dispose déjà de la jouissance d'un grand jardin ; que son accès se fait via la cage d'escalier par une fenêtre de taille insuffisante (+/- 1,32 m) et que, pour les raisons évoquées, celle-ci ne dispose pas des prérequis nécessaires pour être autorisée ;
11. Considérant qu'une nouvelle citerne de récupération d'eau de pluie est placée en remplacement de l'existante ; que la capacité de celle-ci est relativement faible par rapport aux besoins et au potentiel de récolte ; qu'il serait pertinent d'envisager le placement d'une citerne de plus grande capacité ;
12. Considérant que la division des impostes en façade avant diffère des plans d'origine mais que ces modifications remontent probablement à l'époque de la construction du bâtiment et n'altèrent pas le style de celui-ci ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de terrasse accessible au 2^{ème} étage droit.

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*