

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Henri Chomé, 74

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant, aménager une terrasse et un escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière, rehausser le mur mitoyen adjacent droit, réaliser une terrasse au 1^{er} étage arrière, rehausser le mur mitoyen adjacent gauche, isoler le volume arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

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 modification esthétique de la façade avant (châssis de droite au 2^{ème} étage),
- aménager une terrasse et un escalier au rez-de-chaussée arrière et rehausser le mur mitoyen adjacent droit, ajouter un escalier extérieur, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
- réaliser une terrasse au 1^{er} étage arrière et rehausser le mur mitoyen adjacent gauche, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (décloisonnement),
- isoler le volume arrière, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- modifier l'aspect de la façade arrière (agrandissement des baies) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 aout 1952 visant à "surélever la façade" ;
3. Vu le permis d'urbanisme non réalisé du 29 novembre 2016 visant à "dans une maison unifamiliale, construire une extension, un balcon et un escalier extérieur en façade arrière ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 12 juin 2001 visant à "démolir une annexe au 1^{er} étage et construire une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages (extension du logement)" ;

SITUATION LICITE :

5. Vu la confirmation du 27 mai 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE :

6. Considérant que la situation projetée ne modifie pas la situation licite du bâtiment et qu'elle cible la partie arrière du bâtiment au niveau des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

VOLUME :

7. Considérant que la demande vise à aménager au rez-de-chaussée arrière, et sur la largeur de la parcelle une terrasse, un escalier extérieur, cette intervention dépasse les 2 immeubles voisins, dès lors elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;
8. Considérant cependant que le seul impact vis-à-vis du voisinage est la rehausse du mur mitoyen droit de 2,1m sur une profondeur 1,94m afin de se conformer au Code Civil ;
9. Considérant que cette rehausse jouxte le passage carrossable de l'immeuble voisin (n°76) et que dès lors, le projet n'a pas d'impact significatif sur cette parcelle voisine ;

10. Considérant qu'une 2^{ème} terrasse est réalisée au 1^{er} étage en partie arrière, qu'elle dépasse les deux profils mitoyens, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, en termes de hauteur et profondeur ;
11. Considérant qu'afin de se conformer au Code Civil en matière de vues, une rehausse de 1,9m sur 1,84m de profondeur du mitoyen gauche est prévue, que celle-ci a un impact négatif sur la parcelle voisine en terme d'ensoleillement ;
12. Considérant de plus que le logement dispose déjà d'un grand jardin, d'une potentielle terrasse au rez-de-chaussée et que dès lors il y a lieu de supprimer celle du 1^{er} étage ;
13. Considérant par ailleurs qu'afin d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot, il serait souhaitable de la végétaliser ;
14. Considérant qu'en façade arrière une isolation extérieure de 15cm est prévue, au niveau du sous-sol et du bel-étage, qu'elle dépasse les deux profils mitoyens en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
15. Considérant que cette intervention est minime et vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, sans générer de nuisances aux immeubles voisins contigus ;

HABITABILITÉ :

16. Considérant qu'en situation existante la cuisine au sous-sol était séparée des autres espaces de vie (salon/salle à manger) situés au niveau du bel étage ;
17. Considérant que dans l'optique de disposer d'espaces de vie d'un seul tenant, des aménagements intérieurs sont réalisés : au sous-sol en partie arrière, un décloisonnement est effectué ; qu'il en résulte un espace polyvalent de 55m², que la hauteur de celui-ci est 2,46m ; qu'en situation de droit, ces espaces étaient déjà affectés en salle à manger/cuisine ; par conséquent, ce déficit minime n'affecte en rien l'habitabilité ;
18. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la demande vise également à ouvrir les espaces de vie en partie arrière afin de moderniser et d'améliorer les conditions d'habitabilité et la communication vers l'extérieur ;

FAÇADES :

19. Considérant qu'en façade arrière, l'agrandissement de la baie du 1^{er} étage au niveau du jardin améliore l'apport de lumière naturelle et par conséquent le confort de cette maison unifamiliale ;
20. Considérant qu'au niveau de la façade avant les différents châssis au rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont en bois et respectent les divisions d'origine ;
21. Considérant qu'au 2^{ème} étage, le châssis de droite dispose d'une imposte ne respectant pas la situation de droit, toutefois que celui-ci s'aligne à la porte-fenêtre de gauche et s'intègre à la composition globale de la façade ;
22. Considérant que la porte-fenêtre au 2^{ème} étage ne dispose pas d'une allège pleine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
23. Considérant que le dessin de la porte d'entrée, des arcs bombés au 2^{ème} étage et des bandeaux d'enduit sur les plans de la façade avant/projetée, n'est pas représentatif de son aspect d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- supprimer la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière et la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
- pour la façade avant : prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre au 2^{ème} étage ;
- représenter la porte d'entrée, et les arcs bombés au 2^{ème} étage en respectant le dessin d'origine, ainsi que les bandeaux d'enduit en façade avant (archives) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur)
- dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausses de mitoyen sur toiture plate)

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Amine BELABBES, *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,*