

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue des Cerisiers 44**OBJET :** dans une maison unifamiliale, rehausser le volume de la toiture arrière, et modifier la façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
AUTRE(S) : l'immeuble date d'avant 1932 et il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
du 25/08/2023 au 08/09/2023**ENQUETE :****REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - rehausser le volume de la toiture arrière, en dérogation à l'art. 4 et 6 (profondeur et hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - modifier la façade arrière (création de baies) ;

HISTORIQUE

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 février 1931 visant à "[construire une] maison" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 avril 1936 visant à "ajouter une annexe" ;
- 4) Vu que cet immeuble de l'architecte A. DEMESMAKER date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

- 5) Vu la confirmation du 30 décembre 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETEE

- 6) Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite du bien et vise à aménager une chambre et une salle de douche supplémentaires dans les combles ;
- 7) Considérant que dans ce but le volume de la toiture arrière est rehaussé, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, en termes de profondeur et hauteur, en ce qu'il dépasse le voisin le plus profond (n°46) ;
- 8) Considérant que cette intervention est minime (0,4m) et qu'elle s'intègre au bâti existant ; que de ce fait la demande de dérogation peut être accordée ;
- 9) Considérant que les espaces aménagés, en partie avant : le dressing, en partie arrière : la chambre avec la salle de bain privative, sont conformes et ne soulèvent aucune objection ;
- 10) Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales a été supprimée lors de la création de l'annexe en 1936 ; qu'au vu des enjeux actuels sur la ressource eau il serait pertinent d'en installer une nouvelle ;

FAÇADES

- 11) Considérant que la façade de l'annexe arrière a subi des modifications par la création de nouvelles baies, augmentant l'apport en lumière naturelle et offrant un accès supplémentaire au jardin ;
- 12) Considérant que les modifications projetées (ouvertures, et les tuiles brun rouge) en façade arrière s'intègrent de façon harmonieuse à son gabarit ;
- 13) Considérant qu'au niveau du pan de toiture avant, les corniches, lucarne, châssis, boiseries, etc., sont restaurés en bois afin de conserver leur aspect d'origine ;
- 14) Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
- 15) Considérant que la modification de la façade arrière serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

16) Considérant que le châssis au rez-de-chaussée droit et celui de gauche au 2^{ème} étage ne respectent pas le dessin d'origine, que la façade avant ne fait pas partie de la demande et qu'elle devra faire l'objet d'un permis ultérieur ;

AVIS FAVORABLE unanime.

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 - hauteur)

Abstention(s) : Néant

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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*