

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Aimé Smekens 44**OBJET :** dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée, créer une cour anglaise et modifier les châssis en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 26/02/2021 au 12/03/2021**REACTIONS :** 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, à construire une annexe et une cour anglaise au rez-de-chaussée en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, et à modifier les châssis en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 avril 1953 visant à construire un immeuble à appartements, abandonné par le demandeur et périmé ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 juillet 1954 visant à construire une maison d'habitation à deux étages ;
- 4) Considérant que l'annexe créée au rez-de-chaussée déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond ;
- 5) Considérant que la cour anglaise empire la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle étend la profondeur totale de la construction du rez-de-chaussée au-delà des deux tiers autorisés (20,60m en lieu et place de 14,80m) ;
- 6) Considérant toutefois que l'annexe ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens et que le jardin s'articule en T de part et d'autre de l'axe de la construction, laissant une zone non-construite suffisante sur la parcelle ;
- 7) Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;
- 8) Considérant toutefois que la toiture de l'annexe, qui comptabilise 21,55m<sup>2</sup> de superficie en supprimant les fenêtres de toit, n'est pas aménagée en toiture verte, en dérogation à l'art. 9 du titre I du RCU, et qu'il y a lieu, dès lors, d'y remédier ;
- 9) Considérant que la nouvelle annexe accueille une cuisine / salle à manger qui présente de bonne qualités d'habitabilité et que son accès à la cour anglaise lui donne un lien avec le jardin ;
- 10) Considérant qu'une chambre au 2ème étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis (8,60m<sup>2</sup> en lieu et place de 9m<sup>2</sup>) ;
- 11) Considérant toutefois que la dérogation est minime et donc acceptable ;
- 12) Considérant que les châssis en façade avant, actuellement en PVC, seront remplacés en bois tout en conservant les formes et divisions d'origine ;
- 13) Considérant l'imperméabilisation trop importante de la zone de jardin ;
- 14) Considérant qu'un aménagement paysager de la terrasse et du dénivelé vers le jardin est souhaitable ;
- 15) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- modifier l'aménagement de la zone de jardin et de la terrasse par un aménagement paysager et perméable ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;
- végétaliser la toiture plate de l'annexe.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

*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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*