

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Hubert Krains 48**OBJET :** dans une maison unifamiliale, régulariser la démolition/reconstruction de l'annexe en partie arrière, et le volume de l'abri vélos situé sur la façade latérale au rez-de-chaussée, mettre en conformité le placement d'une barrière/porte donnant accès à l'abri vélos, la terrasse arrière au niveau du rez-de-chaussée et les clôtures mitoyennes de la zone de jardin**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : le bien se situe dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELT & CHOME" » approuvé en date du 25/10/2012

ENQUETE : du 19/05/2021 au 02/06/2021**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:
 - régulariser la démolition/reconstruction de l'annexe en partie arrière et le volume de l'abri vélos situé sur la façade latérale au rez-de-chaussée,
 - mettre en conformité le placement d'une barrière/porte donnant accès à l'abri vélos visible depuis l'espace public, la terrasse arrière au niveau du rez-de-chaussée 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 RCU (Perméabilité des zones de cours et jardins) et les clôtures mitoyennes de la zone de cour et jardin en dérogation à l'article 21 du RCUZ "Terdelt et Chomé";

HISTORIQUE :

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 février 1946 visant à " transformer le rez-de-chaussée et construire un W.C. " ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1946 visant à " construire une véranda " ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mai 1950 visant à : " établir une lucarne en façade postérieure " ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 28 octobre 1997 visant à : " régulariser l'installation d'un emplacement de parking dans la zone de recul de l'immeuble " ;
- 6) Vu la condition liée à ce permis d'urbanisme : les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 27 octobre 2007 ;
- 7) Vu la mise en demeure de 2011 concernant le maintien de la zone de recul en parking ;
- 8) Vu que le 13 décembre 2018 la commune a constaté que La zone de recul n'est plus aménagée en parking, qu'un muret et une barrière en métal referment la parcelle à l'alignement et que cette fermeture (muret + barrière) correspond à l'ensemble architectural du quartier ;
- 9) Vu le courrier d'avertissement du 9 février 2019 reprenant les infractions suivantes :
 - La construction d'une annexe de +/- 12 m² à l'arrière du bâtiment principal en lieu et place d'un auvent de même taille ;
 - La construction d'un auvent de +/- 8m² en zone de retrait latéral ;
- 10) Vu la situation licite du bien, une maison unifamiliale ;

PROJET :**Annexe :**

- 11) Considérant que l'annexe réalisée en partie arrière a été construite en lieu et place du volume de la véranda autorisée en 1946, que le volume a été quelque peu étendu en partie gauche vers l'arrière (70cm (ancien espace

barbecue)), que cette construction permet d'y placer une cuisine pour cette maison unifamiliale et d'améliorer les performances énergétiques du bien;

- 12) Considérant que le volume ne s'implante pas au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'au vu de la superficie des pièces de vie du rez-de-chaussée, celle-ci améliore fortement que qualités d'habitabilité de cette habitation ;
- 13) Considérant que cette annexe n'apporte pas de nuisance supplémentaire aux parcelles voisines par rapport au volume préexistant et est donc acceptable;

Abri vélos et porte d'accès :

- 14) Considérant qu'il est proposé une construction légère « type auvent » sur la partie latérale de la parcelle afin de pouvoir abriter des vélos ;
- 15) Considérant que la petite superficie de cette maison ne permet pas de les stocker à l'intérieur, que cette construction les protège des intempéries et est peu visible depuis l'espace public car en retrait depuis la rue ;
- 16) Considérant qu'une porte d'accès à l'abri vélos est également placée, que bien que visible depuis l'espace public et que celle-ci sécurise les emplacements vélos ;
- 17) Considérant que cette construction est mitoyenne avec la parcelle de droite sur laquelle les bâtiments de l'école 17 sont implantés, et plus précisément avec l'emplacement du stockage des poubelles, que cette construction ne nuit donc pas à une habitation et qu'au vu de ce qui précède celle-ci est une réelle plus value pour cette maison ;
- 18) Considérant toutefois que la toiture de l'abri vélo dépasse sur l'épaisseur du mur mitoyen avec la parcelle de droite et que les eaux pluviales sont rejetées chez le voisin, que cette construction pourrait être acceptée moyennant la récupération des eaux de pluie de la toiture in situ et que la toiture ne surplombe pas l'épaisseur du mur mitoyen ;

Terrasse :

- 19) Considérant qu'une terrasse est proposée dans les plans sur la superficie de la zone de jardin ;
- 20) Considérant que cet aménagement contrevient aux prescriptions urbanistiques en vigueur car cette superficie n'est pas en pleine terre plantée, mais qu'il s'agit d'un jardin d'une petite superficie et qu'afin de pouvoir profiter du jardin en extension de la pièce de vie, cet aménagement améliore les qualités d'habitabilité de la maison ;
- 21) Considérant que la zone de recul a été complètement remise en pleine terre et palie au manque superficie en pleine terre en partie arrière, qu'au vu des documents repris dans la présente demande, la terrasse placée reste « perméable » (terrasse en bois ajourée sur gravier) ;
- 22) Considérant les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui indique que les plans de la demande ne reprennent pas l'implantation exacte de la terrasse ;
- 23) Considérant qu'au vu des photos présentées en séance, les zones moins exploitables et les abords sont proposés en pleine terre et plantées ;

Clôtures des jardins:

- 24) Considérant que les clôtures mitoyennes entre les jardins sont dessinées en béton sur les plans, ce qui déroge à l'article 21 du Règlement Communal d'urbanisme zoné quartier Terdelt et Chomé ;
- 25) Que concernant les murs en contact avec l'école, cette dérogation est justifiable pour des raisons de sécurité ;
- 26) Que pour la limite de jardin entre le n° 46 et le n° 48, les panneaux béton ont été installés depuis longue date et qu'un effort de verdurisation a été réalisé sur ce mur et que dès lors la dérogation peut être accordée ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans afin de :

- installer l'abri vélos sur la parcelle ; ne pas surplomber l'épaisseur de mur mitoyen et reprendre les eaux pluviales in situ ;
- représenter les espaces plantés existants dans la zone de cour et jardin.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'article 21 du RCUZ « quartier Terdelt et Chomé » (clôtures mitoyennes)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*