

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Ernest Cambier, 89

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant et la création d'un escalier en partie arrière (côté gauche) reliant le sous-sol et le jardin, agrandir la terrasse et l'auvent au rez-de-chaussée et installer un escalier extérieur, rehausser le mur mitoyen de gauche, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 20/05/2022 au 03/06/2022

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 :

- mettre en conformité :
 - la modification esthétique en façade avant (cintrage et division des châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),
 - la création d'un escalier en partie arrière (côté gauche) reliant le sous-sol et le jardin,
- agrandir la terrasse ainsi que l'auvent au rez-de-chaussée et installer un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
- rehausser le mitoyen de gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (décloisonnement),
- modifier la façade arrière (réalisation d'une grande baie au rez-de-chaussée) ;

2. Vu l'autorisation de bâtir du 28 juin 1957 visant "construire un immeuble à deux étages" ;

3. Vu la confirmation du 29 octobre 2021 attestant de l'existence d'un logement ;

4. Considérant que la situation projetée ne modifie pas la situation licite du bien ;

VOLUME :

5. Considérant qu'un escalier a été créé (côté gauche) sans permis d'urbanisme afin de relier le sous-sol et le jardin mais que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée est agrandie et qu'elle dépasse en profondeur les gabarits autorisables (3,53 m au lieu de 3 m) ;
7. Considérant que l'escalier extérieur reliant la terrasse au jardin déroge également aux règlements d'urbanisme en termes de profondeur mais qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
8. Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage la terrasse est supprimée au profit de l'auvent du rez-de-chaussée ;
9. Considérant que cet aménagement permet de profiter de l'extérieur tout en restant abrité ;
10. Considérant qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
11. Considérant en effet que cette intervention nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche de 1,72 m ;
12. Considérant néanmoins que cette rehausse n'impacte pas l'ensoleillement de la parcelle voisine au n° 91 et empêche également toute vue intrusive vers le voisin depuis la terrasse ; que, dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;

HABITABILITE :

13. Considérant que le rez-de-chaussée est décroissant afin d'ouvrir l'espace ; que la création de grandes baies permet de créer une connexion entre les espaces de vie et la terrasse tout en profitant de l'apport de lumière naturelle, ce qui améliore le confort du logement ;

FAÇADE AVANT :

14. Considérant que, suite à l'analyse des plans d'archives, la porte d'entrée, la division des châssis au rez-de-chaussée et la porte de garage sont modifiés mais que cette situation ne nuit pas à la composition de la façade ;

15. Considérant néanmoins que la suppression du garde-corps en fer forgé, situé de part et d'autre de l'escalier menant à la porte d'entrée, porte atteinte au caractère originel de la façade et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;

16. Considérant que les châssis du 1^{er} étage en façade avant sont droits alors qu'ils s'implantent dans des baies cintrées ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis cintrés ;

17. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur déclare vouloir poser des châssis en aluminium et non en bois comme indiqué dans la demande ;

18. Considérant que les châssis en aluminium s'accordent avec la typologie du bâtiment

FAÇADE ARRIERE :

19. Considérant que la façade arrière est modifiée par l'agrandissement des baies au rez-de-chaussée et aux étages ainsi que par l'utilisation de bardage en fibrociment de teinte gris foncé ; que, toutefois, cette intervention n'est pas visible depuis l'espace public ;

ZONE DE REcul

20. Considérant, en ce qui concerne la zone de recul de la maison, qu'il y a lieu de réintégrer une bande de pleine terre, avec son muret séparatif, en partie droite de l'accès à la maison (cf situation de droit) ;

21. Considérant, en effet, que la zone de recul ne peut pas être transformée en zone de stationnement ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remettre un garde-corps en ferronnerie qui respecte le dessin d'origine de part et d'autre de l'escalier menant à la porte d'entrée ;
- placer des châssis cintrés dans les baies du 1^{er} étage en façade avant ;
- dans la zone de recul, réintégrer la bande de pleine terre (+ végétation) et son muret séparatif conformément à la situation de 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 - hauteur)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*