

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022**DEMANDEURS :**

LIEU : Rue Eugène Smits, 25
OBJET : dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur deux niveaux (du sous-sol au rez-de-chaussée), rehausser la façade arrière, réaliser un volume rentrant en façade avant, y aménager une terrasse, imperméabiliser la zone de cours et jardins et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 16/06/2022 au 30/06/2022

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - construire une annexe sur deux niveaux (du sous-sol au rez-de-chaussée), en dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (hauteur des constructions mitoyennes) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - rehausser la façade arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - réaliser un volume rentrant en façade avant et y aménager une terrasse, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RCU (Implantation des volumes rentrants en toiture),
 - imperméabiliser la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du RRU et à l'art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardins) du Titre I du RCU,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs ;
2. Vu le permis de bâtir du 12 avril 1963 visant à « transformer les sous-sols et ajouter une annexe au rez-de-chaussée» ;
3. Considérant que l'annexe réalisée en double hauteur depuis le sous-sol jusqu'au rez-de-chaussée a pour but d'étendre les espaces de séjour au sous-sol, en relation directe avec le jardin ;
4. Considérant que la configuration proposée permet d'ouvrir les baies sur un volume lumineux ;
5. Considérant que cette construction est en dérogation vu qu'elle dépasse (légèrement) la profondeur maximale autorisée (3/4 de la profondeur du terrain) et qu'elle nécessite une rehausse du mitoyen de gauche de 3,30 m de hauteur (en plus des 2,23 m existants), sur une longueur de 1,84 m ; que cela nuit à la parcelle adjacente située au n° 36 de l'avenue Dailly ;
6. Considérant en effet que, vu la configuration de cette parcelle située à proximité de l'angle avec l'avenue Dailly, cette annexe de deux niveaux porte préjudice à l'intérieur d'îlot, ce qui n'est pas acceptable ;
7. Considérant qu'il y a lieu dès lors de limiter ce nouveau volume annexe à au moins 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de gauche afin d'en limiter l'impact sur les parcelles voisines ou de ne pas rehausser le mitoyen de gauche et revoir le projet en conséquence;
8. Considérant que la façade arrière est rehaussée jusqu'à la hauteur du faite de toiture et que le nouveau volume est en dérogation à la réglementation applicable en ce qu'il dépasse de plus de 3 m la profondeur du voisin le moins profond (n° 38 av. Dailly) ;
9. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse surplombant la lucarne existante (lucarne) en façade avant ;

10. Considérant, de plus, que ce volume se situe dans la partie haute du versant avant et est surplombé par un garde-corps; que cette intervention ne respecte pas la composition de la façade et est contraire à la réglementation communale et que dès lors il y a lieu d'en limiter l'impact en intégrant le garde-corps dans le volume de toiture ;
11. Considérant que l'annexe abritant la cuisine actuelle est supprimée au profit du nouveau volume annexe situé sur toute la largeur de la parcelle ; que l'annexe WC située au 1^{er} étage est maintenue et repose dès lors sur la nouvelle construction ;
12. Considérant que le 1^{er} et le 2^{ème} étage sous-combles sont réaménagés et que ces aménagements sont conformes aux normes d'habitabilité ;
13. Considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, que toutefois la terrasse recouvre une citerne d'eau de pluie que dès lors cela peut se justifier ;
14. Considérant toutefois qu'il y a lieu de maintenir des superficies de pleine terre végétalisée au maximum, que la mise en œuvre d'un aménagement paysager végétalisé en intérieur d'îlot doit contribuer à la diminution du phénomène d'îlot de chaleur ;
15. Considérant que le système de gestion des eaux pluviales (citerne) n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
16. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition telle que présentée doit être revue en diminuant les dérogations afin de réduire les impacts sur le cadre urbain environnant ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- limiter l'emprise du nouveau volume annexe en observant un recul latéral de 1.90m min par rapport à l'axe mitoyen de gauche afin d'éviter la rehausse du mitoyen de gauche ou ne pas rehausser le mitoyen de gauche et revoir le projet en conséquence ;
- inclure le garde-corps de la terrasse en toiture dans le versant (et donc réduire la terrasse en conséquence) ;
- préciser l'emplacement de la citerne de récupération d'eau pluviale ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 11 du Titre I du RCU (implantation des volumes rentrants en toiture)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)

Abstention :-

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,*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*