

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Docteur Elie Lambotte, 147
OBJET : dans une maison unifamiliale, démolir l'annexe au rez-de-chaussée gauche afin d'y reconstruire une annexe sur toute la largeur, rehausser la toiture arrière, aménager une terrasse aux 1er et 2ème étages

SITUATION : AU PRAS : zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE : du 19/09/2022 au 03/10/2022

RÉACTIONS : 0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir l'annexe au rez-de-chaussée gauche afin d'y reconstruire une annexe toute largeur,
 - rehausser la toiture arrière sur toute sa largeur afin d'aménager une chambre supplémentaire dans le grenier,
 - aménager une terrasse aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juillet 1950 en vue de "construire une maison" [permis périmé] ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1953 en vue de "construire une maison d'habitation" ;
4. Vu la confirmation du 19 avril 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
5. Considérant que la véranda au rez-de-chaussée, qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, est démolie ;
6. Considérant que l'annexe arrière gauche est, elle aussi, démolie et qu'un volume toute largeur vient la remplacer et uniformiser la façade arrière ; que cette extension reprend la profondeur existante tout en respectant les gabarits autorisables ;
7. Considérant qu'à la place de petites pièces fermées, l'intervention permet d'ouvrir celles-ci et d'avoir une grande pièce de vie ouverte sur le jardin, ce qui améliore l'habitabilité ;
8. Considérant que la façade arrière est rehaussée afin d'aménager une chambre supplémentaire sous toiture ;
9. Considérant que le gabarit de cette maison est de dimensions plus réduites que ses voisines, que cette rehausse s'inscrit dès lors dans les gabarits autorisables ;
10. Considérant que deux nouvelles terrasses sont prévues en façade arrière et qu'elles dérogent aux réglementations urbanistiques pour leurs dépassements en profondeur et en hauteur ;
11. Considérant qu'une première terrasse est aménagée sur la toiture de la nouvelle extension, en partie droite du 1^{er} étage ; que celle-ci est vitrée afin de fournir un apport de lumière supplémentaire au séjour ;
12. Considérant que le mur mitoyen de droite étant plus profond et que la terrasse est située en retrait, celle-ci est protégée des vues et ne génère pas de nuisances ;
13. Considérant que la seconde terrasse, au 2^{ème} étage, est plus haute et en promontoire ; qu'elle est alors susceptible de proposer des vues intrusives sur l'intérieur d'îlot et qu'en vue de limiter celles-ci, il y a lieu de reculer le garde-corps de 60cm depuis la limite mitoyenne gauche ;
14. Considérant que les nouvelles baies de fenêtres aux rez-de-chaussée et 2^{ème} étage droit s'appuient directement sur le mur mitoyen ; qu'afin de décharger le poids sur ces murs, il y a lieu de prévoir une tête de mur de minimum 20cm sur chaque appui ;
15. Considérant que le châssis au rez-de-chaussée ne présente plus d'imposte en partie haute ; que cette légère modification des divisions n'altère pas l'aspect de la façade ;
16. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

17. Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
18. Considérant qu'une ancienne citerne apparaît sur les plans historiques, qu'il y a lieu de vérifier son état et qu'il y a lieu de la remettre en fonctionnement ou en prévoir une nouvelle conformément à l'art.35 &3 du Titre I du RCU ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- limiter les vues de la terrasse au 2ème étage en la reculant de 60cm en profondeur depuis la limite mitoyenne gauche au n°147 A et rajouter un bac à plantes par devant ;
- prévoir des têtes de murs de minimum 20cm pour le raccord avec les nouvelles baies de fenêtres aux rez-de-chaussée et 2ème étage, sur le mitoyen de droite ;
- remettre en fonctionnement la citerne de récupération des eaux pluviales ou en prévoir une nouvelle.

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 d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*