

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Stijn Streuvels, 32**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, sur le mitoyen droit, la pose d'une lucarne en façade avant et la modification esthétique de la façade à rue**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

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, mettre en conformité :
  - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée sur le mitoyen droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - la pose d'une lucarne en façade avant,
  - la modification esthétique en façade avant (châssis et porte d'entrée sans le respect des cintrages de baies), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) ;

**HISTORIQUE**

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 2 décembre 1913 visant à construire une maison ;
4. Vu la confirmation du 9 mars 2022 attestant de l'existence d'un logement ;

**VOLUME**

5. Considérant que dans sa situation originelle ce bâtiment est de gabarit réduit et ne dispose que de deux pièces en enfilade ;
6. Considérant que la demande porte sur l'augmentation des surfaces habitables par la création d'une annexe en façade arrière et l'installation d'une lucarne avant, sous les combles ;
7. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée étage déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3/4 la profondeur de la parcelle et en hauteur les gabarits voisins ;
8. Considérant, toutefois, qu'il s'agit d'une parcelle à proximité d'un angle et peu profonde, dont la zone de cour est relativement réduite et orientée au Nord ;
9. Que l'ajout de l'annexe permet d'améliorer l'habitabilité de ce logement en fournissant une pièce habitable supplémentaire et qu'un espace de cour résiduel est préservé ;
10. Considérant que l'annexe n'entraîne que peu de nuisances sur la parcelle voisine, qu'elle améliore l'habitabilité de ce logement en fournissant une pièce habitable supplémentaire ; que la demande de dérogations est dès lors justifiée ;

**FAÇADE AVANT**

11. Considérant que la lucarne avant s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir un meilleur éclairage naturel et une hauteur sous plafond plus importante à la chambre sous toiture ;
12. Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualité patrimoniale particulière ; que le remplacement des châssis d'origine, en bois, par des éléments en PVC est acceptable dans la mesure où les divisions sont conservées mais qu'il y a lieu que les profils soient fins, moulurés et texturés (imitation bois) ;
13. Considérant par contre que ce remplacement ne s'accompagne pas du respect des cintrages, ce qui est dommageable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

14. Considérant que pour respecter la cohérence avec les autres habitations, il y a lieu de remettre une porte d'entrée en bois respectant, lui aussi, le cintrage des baies ;

#### GESTION DE L'EAU

15. 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 ;
16. 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 ;
17. Considérant qu'une ancienne citerne apparaît sur les plans historiques, que celle-ci aurait été supprimée (en dérogation à l'art.35 du Titre I du RCU) par les travaux effectués, mais qu'au vu de la nouvelle configuration des lieux (cour résiduelle), l'installation d'une nouvelle citerne engendrerait des travaux disproportionnés et que dès lors la dérogation est acceptable ;

#### **AVIS FAVORABLE** unanime **À CONDITION DE :**

- proposer, en façade à rue, des châssis moulurés et texturés, respectant le cintrage des baies ;
- prévoir une porte d'entrée en bois respectant les caractéristiques d'origine et joindre une proposition PEB adaptée en conséquence.

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. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales)

*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,*