

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Artan, 76

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir l'annexe au rez-de-chaussée droit pour construire une extension sur toute la largeur de la parcelle de +-33m², aménager une terrasse au 2^{ème} étage du côté mitoyen gauche, modifier le relief du sol pour créer une cour anglaise arrière, construire une terrasse couverte en fond de jardin et mettre en conformité la modification esthétique en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment datant d'avant 1932)

ENQUÊTE :

du 14/10/2022 au 28/10/2022

RÉACTIONS :

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 :
 - démolir l'annexe au rez-de-chaussée droit pour construire une extension sur toute la largeur de la parcelle, de +- 33m², en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
 - aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, côté mitoyen gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - modifier le relief du sol pour créer une cour anglaise arrière,
 - construire une terrasse couverte en fond de jardin, de +-11m², en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (portes-fenêtres centrales sans allèges pleines), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (Éléments patrimoniaux de façade) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'autorisation du 25 février 1909 visant à construire une maison ;
4. Vu la confirmation du 31 mai 2021 attestant de l'existence d'un logement ;
5. Considérant que la demande vise à réaménager et à augmenter les surfaces habitables de cette maison unifamiliale de 5 chambres ;
6. Considérant que l'annexe accolée sur le mitoyen droit est démolie pour laisser place à une extension prenant son emprise sur toute la largeur de la parcelle ;
7. Considérant que ce nouveau volume est légèrement moins profond que l'annexe existante, mais s'érige sur une longueur de plus de 7 mètres par rapport au gabarit le moins profond du n°74 ;
8. Considérant que ce dépassement est trop important et déroge par conséquent au RRU ;
9. Considérant que le rez-de-chaussée dispose actuellement de 3 pièces en enfilades et que la création d'une 4^{ème} pièce par le biais de l'annexe plonge alors les pièces du milieu dans l'ombre ;
10. Considérant que l'imperméabilisation est augmentée avec la construction d'une cour anglaise/terrasse dans le prolongement de cette extension ;
11. Considérant que l'extension et la cour sont érigées en-dessous du niveau du sol pour éviter de rehausser le mitoyen gauche au n°74 ; que cette solution engendre un surbaissement du niveau de la salle à manger et engendre une diminution de l'apport solaire, tout comme de gros travaux de terrassement ;

12. Considérant que l'aménagement d'un local vélos dans la pièce arrière droite prive une partie des surfaces exploitables, qui pourrait être ajouté dans le cadre d'une extension arrière moins profonde ;
13. Considérant dès lors qu'il serait préférable de limiter l'extension aux gabarits autorisables (3 mètres en profondeur depuis le n°74), en le prévoyant de plain-pied avec la partie existante ;
14. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage permet d'avoir un accès extérieur attenant à la chambre du même niveau, ce qui améliore le confort de celui-ci ;
15. Considérant que le mur mitoyen gauche ne dispose pas d'une hauteur suffisante pour éviter des vues sur la parcelle voisine (+- 1.36m) ;
16. Considérant que la terrasse couverte en fond jardin dispose d'une superficie de 11m², ce qui dépasse le seuil des 9m² pour les travaux de minime importance, dispensés de permis d'urbanisme ; qu'afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle, il y a lieu de respecter la réglementation en vigueur ;
17. Considérant que les portes-fenêtres centrales, en façade avant, ne disposent plus d'une allège pleine comme ce qui se faisait couramment, à l'origine, pour des biens de ce type et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- limiter la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée à 3 mètres depuis le mitoyen le moins profond (n°74) ;
- soit supprimer la terrasse au 2^{ème} étage, soit fournir un acte notarié de servitude vue sur la parcelle au n°74 ;
- réduire la superficie de la terrasse couverte en fond de parcelle à 9m² ;
- prévoir un panneau plein sur les allèges des portes-fenêtres centrales afin de restituer les caractéristiques initiales de la façade avant.

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*