

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue du Corbeau, 92

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs, construire un auvent en façade arrière, revoir l'aménagement du logement, apporter des modifications structurelles intérieures et modifier les façades avant et arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 16/12/2022 au 30/12/2022

**REACTIONS :**

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 réalisation de travaux structurels :
    - la réalisation d'une nouvelle trémie d'escalier pour accéder aux combles et les aménager en espaces habitables,
    - le cloisonnement de la partie arrière du hall d'entrée,
  - construire un auvent en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et hauteur),
  - revoir l'aménagement du logement, en dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante dans les combles),
  - apporter des modifications structurelles intérieures (décloisonnement),
  - modifier la façade avant (corniche, couleur des châssis),
  - modifier la façade arrière (agrandissement de la baie du rez-de-chaussée, isolation) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juin 1949 visant à " surélever d'un étage et transformer l'intérieur " ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 15 juin 2013 visant à " construire une annexe et un débarras en façade arrière d'une maison unifamiliale " ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 8 novembre 2016 visant à " construire un auvent en façade arrière entre la cuisine et le mur mitoyen gauche " ;

**SITUATION LICITE :**

5. Vu la confirmation du 4 mars 2022 attestant de l'existence de :
  - dans le bâtiment avant : un logement avec garage/parking,
  - dans le bâtiment arrière : local accessoire au logement du bâtiment avant ;

**SITUATION PROJETEE :**

6. Considérant que la configuration initiale demeure inchangée ;

**DEMOLITION :**

7. Considérant que l'annexe en façade arrière, autorisée par le permis d'urbanisme du 15 juin 2013, est démolie ; que cela dédensifie l'intérieur d'îlot ;
8. Considérant que cette partie de la cour sert de passage vers le local accessoire au logement, qui est fort enclavé (ancien atelier) ; que cette démolition permet de la végétaliser sur une grande partie tout en diminuant la hauteur du mur mitoyen droit, ce qui améliore l'apport en lumière naturelle sur la parcelle ;

9. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de recourir un maximum à ce type de plantes dans l'aménagement du jardin, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

**VOLUME :**

10. Considérant que l'auvent proposé en façade arrière déroge aux règlements d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ; que, néanmoins, celui-ci ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens et, dès lors, ne génère pas de nuisances aux voisins ;

**HABITABILITE :**

11. Considérant que, en situation de droit, il y a un garage du côté droit et, du côté gauche, se développent des espaces de vie étriqués ne disposant que d'une largeur de 3,05 m sur une profondeur de +/- 11 m ;
12. Considérant que la demande vise à revoir cet aménagement en réduisant la surface du garage afin d'agrandir les espaces de vie ;
13. Considérant dès lors que les espaces sont redéfinis comme suit :
- en partie avant gauche : hall d'entrée, parking motos et vélos,
  - en partie arrière : cuisine ;
14. Considérant que cet aménagement augmente la surface habitable du logement et permet de profiter d'un espace de vie traversant, en liaison avec l'extérieur, ce qui améliore l'habitabilité et l'apport en lumière naturelle ;
15. Considérant que les combles deviennent un espace habitable et sont réaménagés d'afin d'accueillir une chambre, une salle de bain et un espace dressing ;
16. Considérant que, pour y accéder, un escalier est créé au 1<sup>er</sup> étage, dans la continuité de la circulation verticale ;
17. Considérant que la salle de bain n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas de 2,2 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ; que ce déficit est néanmoins minime et n'affecte pas son utilisation ;

**FAÇADES :**

18. Considérant que l'agrandissement de la baie au rez-de-chaussée n'altère en rien la composition de la façade arrière ; que l'isolation de celle-ci améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
19. Considérant que l'habillage (PVC) de la corniche en façade avant est retiré ; que celle-ci sera en bois, ce qui lui redonne son aspect d'origine ;
20. Considérant que, au niveau de la façade avant, la corniche (moka), les châssis (gris bleu) et la porte de garage (vert foncé) sont en bois de couleurs disparates et qu'il y a lieu de les uniformiser ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- uniformiser la teinte des différents châssis ainsi que celle de la porte de garage.

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 (hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur insuffisante)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur insuffisante)

Abstention(s) : -

*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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*