

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023**DEMANDEURS :**

LIEU :	Rue des Coteaux, 268
OBJET :	dans une maison unifamiliale, construire une annexe et un auvent au rez-de-chaussée arrière, modifier la façade avant et supprimer une citerne
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation
	AUTRE : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale
ENQUETE :	du 13/01/2023 au 27/01/2023
REACTIONS :	0

La Commission entend :

Les demandeurs
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, en dérogation à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - construire un auvent à l'arrière coté droit au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU,
 - aménager une terrasse à l'arrière au rez-de-chaussée,
 - isoler la façade et la toiture arrière par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU,
 - modifier la façade et la toiture avant, en dérogation aux art. 3 et 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du titre I du RCU ;

VOLUME :

2. Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que sa construction nécessite de rehausser le mur mitoyen gauche de 0,63 m ;
3. Considérant que, bien que la rehausse soit minime, elle s'élève jusqu'à mi-hauteur de la baie droite du 1^{er} étage du bâtiment voisin de gauche qui se situe à peine à 0,25 m de la limite mitoyenne et que, au vu de l'orientation sud-est des façades arrière, l'ensoleillement de cette baie est fortement compromis ;
4. Considérant toutefois qu'il a été vu en séance que la baie voisine concernée est située dans une cage d'escalier et que de plus le salon de ce logement se trouve déjà entièrement derrière le mur de clôture ;
5. Considérant que l'auvent déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3 m le mitoyen le moins profond (3,31 m) mais que, pour autant, sa construction ne nécessite aucune rehausse de mitoyen et que son impact sur le voisinage est inexistant ;
6. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse du mitoyen le plus profond à partir du 1^{er} étage ; que, néanmoins, le dépassement n'est que de 0,15 m et que, de plus, l'isolation permet un plus grand confort de cette maison unifamiliale ; que, dès lors, la dérogation se justifie ;
7. Considérant que la toiture est rehaussée afin de permettre son isolation ; que ceci se fait en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur le mitoyen de gauche qui est le plus haut ;
8. Considérant toutefois que ce dépassement n'est que de 0,06 m, que son impact est négligeable et que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;

HABITABILITE :

9. Considérant qu'un mur intérieur est supprimé au rez-de-chaussée et que cela permet d'ouvrir les espaces de jour ; que, également, l'ancienne façade arrière est largement ouverte, permettant une connexion vers la nouvelle annexe ;

10. Considérant qu'un escalier est créé en partie avant le long de la façade afin de rejoindre facilement le sous-sol pour accéder au local vélos ;
11. Considérant que des baies sont ouvertes en partie avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages et que cela permet d'améliorer l'éclairage des chambres qui s'y trouvent ;
12. Considérant que les cheminées situées en partie avant du rez-de-chaussée et des 1^{er} et 2^{ème} étages sont démolies ; que les chambres en résultent agrandies, bien qu'aucune d'elle n'atteigne les 14 m², en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
13. Considérant pour autant que l'on améliore ainsi une situation existante de droit et que la plus grande chambre fait 13,78 m² ;
14. Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

JARDIN :

15. Considérant que la nouvelle extension s'accompagne d'une terrasse réalisée plus bas que le jardin mais que, pour autant, une partie suffisante du jardin reste en pleine terre et plantée, conformément aux règlements d'urbanisme ;
16. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales, localisée sous la nouvelle annexe, est supprimée sans être remplacée, en dérogation à l'art. 35 du titre I du RCU ;
17. Considérant que la nouvelle annexe dispose d'une toiture végétale extensive qui permet une absorption relative des eaux pluviales in situ ;
18. Considérant toutefois que cette solution ne permet pas de remplacer une citerne de par sa capacité d'absorption et que, de plus, les eaux pluviales résiduelles sont envoyées directement dans le réseau d'égouttage ;
19. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales performante in situ ;

FACADE AVANT :

20. Considérant que ce bien de style néoclassique a été construit avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
21. Considérant également qu'il s'inscrit dans un ensemble architectural de style néoclassique particulièrement cohérent formé avec les n° 266 et 270 de la rue des Coteaux ;
22. Considérant que les nouvelles baies ouvertes dans la travée de droite en façade avant se placent dans les baies aveugles, originellement conçues pour les trois maisons de l'ensemble architectural ;
23. Considérant que, bien que cela crée un déséquilibre avec les deux maisons voisines, cela reste cohérent et ne perturbe pas exagérément la lecture de l'enfilade ;
24. Considérant que des archives montrent la maison voisine de gauche (n° 266) dans sa situation de droit en 1945 et que, vu qu'il s'agit d'un ensemble, on peut considérer que cette façade est identique aux deux autres ; que, dès lors, les châssis et la porte sont en bois et disposent de petit-bois en situation de droit ;
25. Considérant que les châssis et la porte sont modifiés, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
26. Considérant en effet qu'ils sont en PVC de ton gris anthracite et que les petit-bois sont supprimés ; que ceci ne s'accorde pas avec une façade néoclassique et qu'il y a lieu en conséquence de proposer une porte et des châssis en bois plus respectueux de la situation d'origine ;
27. Considérant que la corniche est restaurée dans les règles de l'art et qu'elle s'accorde avec celles des deux voisins latéraux, permettant une lecture facilitée de l'ensemble ;
28. Considérant que les trous de boulin en rosace sont maintenus ;
29. Considérant que la façade avant est cimentée et peinte, en dérogation aux art. 3 et 7 du titre I du RCU, en ce que l'enduit à faux joints est supprimé alors qu'il est maintenu sur les deux autres façades de l'enfilade ;
30. Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver l'enduit à faux joints de la façade avant ;
31. Considérant qu'une descente d'eaux pluviales est installée en façade avant ; qu'elle est en zinc et donc conforme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une gestion intégrée performante des eaux pluviales in situ ;
- proposer une porte et des châssis en bois plus respectueux de la situation d'origine ;
- conserver l'enduit à faux joints de la façade avant.

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) (pour la rehausse de la toiture)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) (pour la rehausse du mitoyen de l'annexe au RDC)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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

Valérie PIERRE, *Présidente,*

Joffrey ROZZONELLI, *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,*