

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023**DEMANDEURS :**

LIEU :	Avenue Dailly, 81
OBJET :	dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée et la suppression de la citerne d'eau de pluie, revoir les aménagements intérieurs et réaliser des travaux structurels (ouverture de baies et extension des locaux situés au sous-sol)
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois
ENQUETE :	du 27/01/2023 au 10/02/2023
REACTIONS :	0

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la suppression de la citerne, en dérogation à l'art. 35 (collecte d'eaux pluviales) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - revoir les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU,
 - réaliser des travaux structurels (ouverture de baies et extension des locaux situés au sous-sol) ;

PREAMBULE :

2. Vu l'autorisation du 27 octobre 1903 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juillet 1936 visant à « transformer les combles de l'immeuble en 2ème étage » ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office au patrimoine architectural bruxellois ;
5. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
6. Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble ;

TERRASSE :

7. Considérant qu'une terrasse a été aménagée au rez-de-chaussée arrière ; que celle-ci dépasse légèrement les gabarits admissibles (1,25 m x 0,45 m) mais qu'elle ne porte pas atteinte à la zone concernée, ne nécessite pas de rehausse de mitoyens et qu'elle permet une meilleure circulation entre l'espace de vie et le jardin ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

LOGEMENT :

8. Considérant que les travaux projetés permettront l'agrandissement de l'espace de vie, dont notamment la cuisine située au rez-de-chaussée arrière ;
9. Considérant que la cuisine présente une dérogation en termes de hauteur sous plafond (2,36 m au lieu de 2,50 m) mais que cette hauteur se trouve à moins de la moitié de la superficie de la cuisine et ne nuit pas à son bon fonctionnement ; que, dès lors, la dérogation peut être acceptée ;
10. Considérant que des locaux accessoires ont été construits au sous-sol, sous la cuisine et la nouvelle terrasse ; que tous les espaces de ce niveau restent non-habitables et que cette fonction ne peut en aucun cas être modifiée ;
11. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
12. 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 ;

13. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un système une gestion des eaux pluviales intégrée et conforme aux règlements en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- prévoir un système de gestion des eaux pluviales intégrée.

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. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*