

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

LIEU : Avenue du Suffrage Universel, 67
OBJET : dans une maison unifamiliale, construire une annexe arrière au 1^{er} étage, étendre la terrasse du rez-de-chaussée avec un escalier extérieur donnant accès au jardin, réaliser des travaux structurels et placer des panneaux photovoltaïques sur le versant arrière

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation
AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 27/01/2023 au 10/02/2023

ENQUETE :

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
 - construire une annexe arrière au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 29 (murs mitoyens) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - étendre la terrasse du rez-de-chaussée avec un escalier extérieur donnant accès au jardin, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - réaliser des travaux structurels,
 - placer des panneaux photovoltaïques sur le versant arrière ;

PREAMBULE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 avril 1928 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 24 septembre 1991 visant à « établir une terrasse en bois avec accès au jardin » ;
4. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
5. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office au patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

6. Considérant que le projet vise à construire une annexe (3,82 m x 5,48 m) de type verrière au 1^{er} étage et que celle-ci permet l'aménagement d'un bureau spacieux et lumineux ;
7. Considérant toutefois que celle-ci ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur car la partie supérieure de l'annexe, côté gauche, requiert une rehausse du mitoyen dont la composition doit être de minimum 28 cm d'épaisseur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
8. Considérant que la terrasse existante au rez-de-chaussée sera remplacée par une nouvelle terrasse plus profonde, sans pour autant nuire aux parcelles voisines ; que l'agrandissement de celle-ci augmente le confort de la cuisine (également agrandie), donnant sur un espace extérieur plus qualitatif, ce qui améliore les conditions d'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
9. Considérant que l'escalier prévu, en colimaçon adjacent à la nouvelle terrasse, dépasse de 0,6 m en profondeur les gabarits admissibles mais que, au vu de son caractère minime et du fait que celui-ci est placé pour permettre une circulation optimale entre le rez-de-chaussée et le jardin situé au niveau inférieur, les dérogations en termes de volumétrie peuvent être accordées ;
10. Considérant que les plans projetés de la coupe révèlent une incohérence au niveau de l'emplacement de l'escalier extérieur et de la dénomination des pièces au 1^{er} étage et qu'il y a lieu de les corriger ;
11. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
12. Considérant que l'isolation de la façade arrière génère une légère épaisseur en respectant les gabarits admissibles et que, dès lors, cette pose est dispensée de permis d'urbanisme au sens de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 (dit de « minime importance »), modifié par arrêté du 17 mars 2022, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;

13. Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïques est réalisée au versant arrière de la maison (non-visible depuis l'espace public) et que ces dispositifs sont encouragés par la Commune et la Région et contribuent à la production d'énergie renouvelable ;
14. Considérant que la façade avant reste inchangée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rehausser le mur mitoyen de gauche conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
- corriger les plans projetés de la coupe au niveau de l'emplacement de l'escalier extérieur et de la dénomination des pièces au 1^{er} étage.

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)

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,*