

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Maurice Maeterlinck, 23**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant et la suppression d'une citerne, modifier la volumétrie en façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : -

ENQUÊTE : -**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

- mettre en conformité :
 - les modifications esthétiques en façade avant par le remplacement des menuiseries, en dérogation à l'art. 7 titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments patrimoniaux de façade),
 - la suppression d'une citerne, en dérogation à l'art. 35 titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
 - la modification du volume en façade arrière par la création d'une annexe au rez-de-jardin et rez-de-chaussée,
 - la fermeture d'une terrasse arrière au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (superficie nette éclairante), et l'aménagement d'une nouvelle terrasse arrière au 1^{er} étage),
- réaliser des travaux structurels par la création d'une trémie et la suppression d'une partie du plancher ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 février 1935 en vue de « bâtir une maison » ;

3. Considérant que l'affectation licite est une maison unifamiliale ;

VOLUME :

4. Considérant que la demande vise à construire une annexe entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée afin d'étendre l'annexe sur toute la largeur de la parcelle et de combler la partie gauche en dent creuse entre volumes existants et celui du voisin gauche (n°25) ;
5. Considérant que l'extension s'inscrit dans les gabarits constructibles tels que définis par les règlements d'urbanisme en vigueur ;
6. Considérant que la demande prévoit de fermer la terrasse existante au 1^{er} étage et d'utiliser la toiture de la nouvelle annexe afin d'y aménager une nouvelle terrasse accessible depuis la chambre arrière ;
7. Considérant que cette terrasse s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle ne nécessite pas la rehausse du mur mitoyen ;

HABITABILITÉ :

8. Considérant que la fermeture de la terrasse existante au 1^{er} étage permet d'intégrer un WC à l'intérieur du logement, mais que cela ne permet plus une ventilation directe de la chambre attenante et que cet aménagement génère un éclairage en second jour de cette chambre, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
9. Considérant que le projet améliore de manière générale les qualités d'habitabilité du logement ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

10. Considérant que la demande vise à aménager une cuisine et une salle à manger au sous-sol (rez-de-jardin), que la cuisine bénéficie d'une double hauteur sous plafond et que pour ce faire une partie du plancher au rez-de-chaussée arrière est démolie ;
11. Considérant que la demande vise à déplacer l'escalier existant reliant le sous-sol (rez-de-jardin) et le rez-de-chaussée et qu'une nouvelle trémie est créée à l'intérieur et à l'arrière de la maison afin de faciliter l'accès au jardin ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

12. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse dans la zone de cours et jardin, qu'une surface importante du jardin maintenu en pleine terre et plantée ;
13. Considérant qu'au niveau de la strate arbustive, la demande prévoit de remplacer les essences exotiques et présentant des fruits toxiques seront remplacés à terme par des espèces indigènes et/ou mellifères choisies dans la liste des espèces recommandées par Bruxelles Environnement ;
14. Considérant que la citerne existante ne figure pas sur les plans, mais que suivant les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation elle est toujours présente mais non fonctionnelle ;
15. Considérant dès lors qu'il y a lieu de la rétablir ou proposer un système de gestion intégrée des eaux pluviales ;

FAÇADE AVANT :

16. Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement des châssis en bois en PVC et la porte en bois en aluminium thermolaqué et verre sablé, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
17. Considérant qu'il y a lieu de rétablir des menuiseries en bois mouluré (double cadre) en façade avant dont les divisions s'intègrent au style architectural de la façade

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir une chambre sans second jour,
- rétablir des menuiseries en bois mouluré (double cadre) en façade avant dont les divisions s'intègrent au style architectural de la façade ;
- rétablir la citerne ou proposer une gestion intégrée des eaux pluviales.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante 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,*