

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEURS :****LIEU :** Rue de la Cible, 80**OBJET :** dans une maison unifamiliale avec garage, mettre en conformité la couverture de la cour sur deux niveaux (rez-de-chaussée et entresol) nécessitant des rehausses de murs mitoyens, l'ajout d'une lucarne en façade arrière, les modifications apportées à la toiture et aux lucarnes de la façade avant, modifier la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte
AUTRE(S) : bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale**ENQUETE :** du 10/11/2023 au 24/11/2023**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Les demandeurs

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale avec garage :
 - mettre en conformité
 - la couverture de la cour sur deux niveaux (rez-de-chaussée et entresol) nécessitant des rehausses de murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
 - l'ajout d'une lucarne en façade arrière,
 - les modifications apportées à la toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
 - les modifications apportées aux lucarnes de la façade avant,
 - modifier la façade avant, dont la descente d'eaux pluviales (DEP) en dérogation à l'art. 36 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 8 juillet 1895 et visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 30 juillet 1926 et visant à « effectuer des transformations » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 4 mai 1934 et visant à « faire des transformations intérieures et à la façade » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 19 mai 1961 et visant à « construire une annexe à l'entresol » ;
6. Vu le permis de bâtir délivré le 4 septembre 1964 et visant à « transformer le commerce en garage » ;
7. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
8. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une maison unifamiliale ;

VOLUME :

9. Considérant que la couverture totale de la cour ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et qu'elle nécessite des rehausses de murs mitoyens ;
10. Considérant cependant que la zone de cours et jardins a toujours été imperméabilisée et qu'il n'y a donc pas d'imperméabilisation supplémentaire ;
11. Considérant de plus que la cour est petite et enclavée ;
12. Considérant enfin que les demandes de dérogation se justifient vu la faible superficie de cette maison ;
13. Considérant que la toiture à versants a été remplacée par une toiture mansardée côté voirie et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité d'une des pièces sous combles ;

14. Considérant que cette nouvelle toiture déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU mais que la dérogation est minime et est dès lors justifiable ;
15. Considérant que les deux lucarnes en façade avant sont conformes et s'intègrent correctement dans la façade avant ;
16. Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité de l'autre pièce sous combles ;

LOGEMENT :

17. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 30 mars 2022, dit « de minime importance », permettant la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale pour autant que cette activité reste accessoire à la résidence principale et qu'elle respecte les conditions de superficie ;
18. Considérant que la superficie du cabinet paramédical, situé au niveau du rez-de-chaussée, est bien inférieure à 75 m² et accessoire au logement ;
19. Considérant qu'il est équipé d'une salle de douche qui se situe dans l'annexe à régulariser, et ce au niveau rez-de-chaussée ;
20. Considérant que ce changement de destination au niveau du rez-de-chaussée implique la suppression du garage existant ;
21. Considérant qu'une salle de bain est également aménagée dans cette annexe à l'entresol et qu'elle améliore le confort de cette maison ;

FACADE AVANT :

22. Considérant que les nouvelles menuiseries extérieures (châssis et porte) sont en bois ton blanc ;
23. Considérant que la porte et le nouveau châssis au rez-de-chaussée ne respectent pas la typologie de ce bien et qu'il serait souhaitable de s'inspirer de la façade de 1926 (façade où les baies sont toutes verticales) ;
24. Considérant que la réduction de la hauteur de ces baies nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;
25. Considérant que les châssis du 1^{er} étage devraient respecter la forme des baies ;
26. Considérant par ailleurs que le projet prévoit d'étendre le cimentage (ton blanc) à l'entièreté de la façade avant (ton blanc également) et de remettre un soubassement en pierre bleue et que cela améliore les qualités esthétiques de la façade avant ;
27. Considérant que la descente d'eaux pluviales en façade avant déroge à l'art. 36 du Titre I du RCU du fait que l'évacuation ne se fait pas dans le fond privatif mais par la descente pluviale du voisin ;
28. Considérant que la demande de dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;
29. Considérant, comme déjà mentionné, que les lucarnes s'intègrent correctement dans la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une évacuation des eaux pluviales sur sa propre parcelle conformément aux dispositions de l'article 36 du Titre I du RCU ;
- proposer une façade harmonieuse où la porte d'entrée et la nouvelle baie s'inspirent de la façade d'origine (cf. plan de 1926) et les fenêtres à l'étage respectent la forme des baies (cintrage).

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) ;

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,*

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,*