

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEURS :****LIEU :** Avenue des Capucines, 20**OBJET :** dans une maison unifamiliale, construire une extension sur la façade pignon droite, installer une piscine dans la zone de cours et jardins, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/11/2023 au 24/11/2023

ENQUETE :**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la surélévation de la salle à manger soulève des interrogations sur une possible vue vers la terrasse et la cuisine des voisins car la terrasse actuelle, de moindre taille et plus basse, présente des vues moins marquées,
- ces préoccupations ont été partagées avec les demandeurs du permis qui ont assuré qu'une solution serait trouvée ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- construire une extension sur deux niveaux sur la façade pignon droite, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur supérieur à 3 m),
- installer une piscine dans la zone de cours et jardins,
- réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies),
- modifier l'esthétique de la façade avant (sopiraux, porte de garage) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1933 en vue de « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 octobre 1954 en vue de « transformer l'intérieur » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 19 juillet 2011 visant à « percer des baies en façades avant et une trémie d'escalier » ;
5. Vu que cette villa moderniste à trois façades, de l'architecte Philibert, date de 1933 et est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
6. Vu la déclaration environnementale de classe 3, déclarée complète en date du 24 octobre 2016, visant à exploiter une citerne à mazout non enfouie de 5.200 litres ;

VOLUME :

7. Considérant que le projet prévoit l'extension de la bâtisse sur la façade pignon droite par l'ajout d'un volume vitré au rez-de-chaussée ainsi qu'une partie enterrée permettant l'extension du sous-sol ;
8. Considérant que la profondeur de ce volume est supérieure à 3 m par rapport au gabarit le moins profond ; que, néanmoins, l'annexe s'étend sur la partie latérale du jardin et ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ; qu'elle améliore l'habitabilité du logement et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant que l'intérieur de la maison se compose de petites pièces non-relées entre elles et que la construction de la véranda permet l'aménagement d'une salle à manger ouverte sur le jardin ;
10. Considérant que ce volume est complètement vitré et risque de générer des vues intrusives sur l'habitation voisine, au n° 18 de la rue des Mimosas, et ce malgré le respect du Code civil en matière de vues directes ; que, afin d'éviter cela tout en permettant un apport de lumière en face Nord, il y a lieu de réduire les percements et de déplacer l'escalier attenant ;

11. Considérant qu'une terrasse est prévue sur la partie avant de ce jardin d'hiver/véranda ;
12. Considérant que cette villa, de géométrie cubique, dispose d'une composition harmonieuse et symétrique ;
13. Considérant que la création de cette terrasse nécessite la prolongation de la façade principale et, par la même occasion, de son socle ; que cela modifie sa forme en parallélépipède, ce qui crée alors une rupture dans cette composition cohérente ;
14. Considérant dès lors qu'il est préférable de supprimer la terrasse avant et de réduire la surface vitrée de la véranda en vue de favoriser une meilleure intégration avec la partie existante ;
15. Considérant de plus qu'il serait nécessaire d'y mettre à la place le nouvel escalier afin de ne plus générer des vues sur la parcelle voisine, tout en restant en retrait de façade ;

HABITABILITE :

16. Considérant que diverses baies intérieures sont adaptées afin de s'ouvrir davantage sur les nouveaux espaces créés ;
17. Considérant que le salon (coin cinéma) et la salle de jeux au sous-sol sont des locaux non-habitable et, que pour cette raison, ils ne nécessitent pas un apport en luminosité important ;
18. Considérant que la piscine prévue sur le côté droit de la parcelle dispose d'une superficie de +/- 24 m² et qu'elle est bien située à plus de 2 m des limites mitoyennes ;

FACADES :

19. Considérant que la cave 3, au niveau du sous-sol gauche, est transformée en bureau (salle de musique) et que, en vue de lui conférer plus de luminosité, une baie est agrandie et une seconde est créée sur la façade latérale gauche ;
20. Considérant que ces deux ouvertures se traduisent par des fenêtres au niveau du sous-bassement ; que celles-ci sont peu visibles et intégrées dans la composition de façade ;
21. Considérant que la porte de garage est remplacée par un modèle en bois qui correspond mieux avec le style de cette maison moderniste ;

GESTION DES EAUX :

22. Considérant que le projet s'accompagne d'une augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle (de 179 m² à 249 m²) ; qu'il y a lieu de compenser celle-ci en mettant en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales plus écologique pour le bâtiment (ex : citerne de récupération d'eau pluviale à connecter aux sanitaires) ;
23. Considérant qu'un aménagement en piscine naturelle avec épuration par lagunage augmenterait la valeur écologique du terrain ; qu'il serait donc pertinent d'étudier cette possibilité ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

24. Considérant que la citerne à mazout couverte par permis d'environnement est supprimée en situation projetée ; qu'il convient, lors de la suppression de cette installation, d'avertir le Département Urbanisme et Environnement de l'Administration Communale de la mise hors service de cette installation et de fournir une attestation ad hoc établie par un expert en la matière ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la terrasse avant de manière à maintenir la géométrie cubique du bâtiment principal et mettre l'escalier en partie gauche à la place, tout en restant en retrait de façade ;
- préciser sur les plans les locaux du sous-sol comme locaux non-habitable ;
- pour la véranda :
 - réduire la surface vitrée de la face donnant sur l'avenue des Capucines, en reprenant le rythme des baies existantes,
 - limiter les vues sur le voisin de gauche, rue des Mimosas n° 18, en proposant une façade latérale moins ouverte;
- placer une citerne de récupération des eaux pluviales à destination, entre autres, des WC afin de compenser les impacts négatifs de l'imperméabilisation engendrée par le projet.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*