

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Grégoire Leroy 33

OBJET :

dans une maison unifamiliale, rehausser la façade arrière et placer deux lucarnes, rehausser la toiture à versants du bâtiment principal (12cm) en vue de l'isoler, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage, revoir les aménagements intérieurs et mettre en conformité la construction d'une annexe arrière au 1er étage et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 03/06/2022 au 17/06/2022

REACTIONS :

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 :
 - rehausser la façade arrière et placer deux lucarnes en dérogation à l'art. 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - aménager une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage,
 - rehausser la toiture à versants du bâtiment principal (12cm) en vue de l'isoler en dérogation à l'art. 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - revoir les aménagements intérieurs,
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe arrière au 1er étage,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

Historique :

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 avril 1930, visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 9 novembre 1993, visant à « établir un garage privé au rez-de-chaussée » ;
- 4) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Situation licite :

- 5) Vu la situation licite de l'immeuble, une maison unifamiliale ;

Volume :

- 6) Considérant qu'une annexe arrière au 1er étage semble avoir été construite après le permis de 1993, s'inscrivant dans les gabarits admissibles et sans porter atteinte aux constructions voisines (aucune réclamation officielle reconnue à ce jour) ;
- 7) Considérant que le projet prévoit l'extension du plancher du 2ème étage vers la rehausse de la façade arrière (par la création d'une lucarne à versants) et du mur mitoyen de droite (+2,50m) sans pour autant nuire à l'ensoleillement ou la jouissance des parcelles voisines (la construction voisine de gauche est plus profonde et plus haute) et que cet effet permet au niveau de bénéficier d'une surface habitable supplémentaire ;
- 8) Considérant qu'une lucarne est prévue avec une rehausse du mur mitoyen de gauche (+1,20m) ; que cette dernière dépasse les gabarits admissibles (dérogation en hauteur) et entraîne des nuisances aux constructions voisines (n°31, 29 et 27) vu leur implantation en retrait par rapport à l'alignement ;
- 9) Considérant également qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate du 2ème étage et que son accès se fait par le grenier (en utilisant la lucarne décrite précédemment) et cette disposition entraîne un effet promontoire sur l'intérieur d'îlot et ne justifie pas pour une maison unifamiliale ;

- 10) Considérant au vu de ce qui précède, que la dérogation n'est pas justifiée et que la proposition de lucarne côté gauche et de terrasse du présent projet n'est pas acceptable ;
- 11) Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- 12) Considérant que la surépaisseur produite par l'isolation de la toiture du bâtiment principal génère une légère rehausse de celle-ci en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (versant avant plus haut) ; que cette dérogation est minime et est donc acceptable ;
- 13) Considérant que les nouveaux raccords corniche/versant de toiture sont réalisés dans les règles de l'art (tuiles de rive et planche de rive avec finition en ardoise) de sorte que la rehausse d'isolant est peu perceptible ;
- 14) Considérant toutefois que les tuiles existantes sont remplacées par des tuiles de teinte sombre (terre cuite noire) ;
- 15) Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur et qu'il y a lieu de maintenir la teinte de toiture d'origine ;
- 16) Considérant qu'une isolation de la façade arrière est prévue dans les plans de ce projet mais que cet aspect est dispensé de permis d'urbanisme, vu sa conformité (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme) ;

Logement :

- 17) Considérant que le projet prévoit la création d'un espace de vie sur tout le niveau du 1er étage, ce qui améliore les conditions d'habitabilité de la maison ;
- 18) Considérant qu'au 2ème étage mansardé, une chambre (20m²) et un bureau ouvert avec salle de bain et WC sont aménagés et que cette proposition offre des conditions d'habitabilité suffisantes ;
- 19) Considérant que le plancher sous grenier est partiellement percé pour que le bureau projeté du 2ème étage mansardé bénéficie d'un apport de lumière naturelle supplémentaire ;
- 20) Considérant également qu'une trémie d'escalier est prévue entre le 2ème étage et les combles, au profit d'une meilleure circulation interne ;

Façade :

- 21) Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis sans divisions, ce qui nuit à l'esthétique remarquable d'origine de la façade et qu'il y a lieu de prévoir des impostes d'origine afin de maintenir une cohérence sur l'ensemble du voisinage ;
- 22) Considérant que la modification de la porte d'entrée de la maison ne s'accorde pas avec l'ensemble de la façade ni du voisinage et qu'il y a lieu de prévoir un modèle avec imposte vitrée, telle qu'à l'origine ;
- 23) Considérant que la corniche supérieure est supprimée au profit de l'isolation de toiture sans pour autant nuire aux qualités architecturales de la façade ;
- 24) Considérant que les plans sont lacunaires quant au placement d'une souche pluviale dans la descente d'eau pluviale mais qu'il y a lieu de prévoir ce dispositif conformément aux prescriptions urbanistiques de rigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la lucarne côté gauche dans les combles ;
- supprimer la terrasse sur la toiture plate du 2ème étage ;
- prévoir des tuiles avec une teinte similaire à celle d'origine ;
- prévoir des châssis et une porte d'entrée avec imposte respectant les caractéristiques de la situation de droit ;
- prévoir une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur (dauphin).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur - isolation)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*