

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Jules Destrée, 76

OBJET :

dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez de chaussée, isoler la toiture et les deux pignons existants, réaliser des travaux intérieurs et modifier les façades avant et arrière

SITUATION :

AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOT 180 compris entre les rue A Marbotin, du Tilleul, J. Wauters et J. Destrée », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 12/03/1979.

dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « QUARTIER TERDELT & CHOME » approuvé en date du 25/10/2012

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 02/01/2023 au 16/01/2023

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 au rez-de-chaussée,
- isoler la toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
- réaliser des travaux intérieurs (décloisonnement, cloisons sous mansardes), en dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante dans les combles),
- modifier l'esthétique de la façade avant afin de retrouver son état d'origine (châssis, porte d'entrée, corniche),
- modifier la façade arrière (agrandissement de la baie au 1^{er} étage côté droit) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 4 juin 1926 visant à « construire une maison » ;

3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :4. Vu la confirmation du 1^{er} avril 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

5. Vu que le bien se situe dans le RCUZ « Quartier Terdelte & Chomé » visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlots ;

SITUATION PROJETEE :

6. Considérant que la demande vise la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et le réaménagement de l'ensemble du bâtiment ;

7. Considérant que l'annexe/véranda au rez-de-chaussée, construite sans permis d'urbanisme, est démolie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;

8. Considérant que la nouvelle annexe s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nécessite pas de rehausse de mitoyens ; que la terrasse attenante à celle-ci augmente légèrement l'imperméabilisation du jardin mais que, toutefois, cette intervention n'impacte pas celui-ci ; que, en effet, le logement dispose d'un grand jardin et il reste suffisamment de pleine terre ;

9. Considérant que ces transformations permettent également une meilleure organisation spatiale des pièces de vie ainsi qu'une amélioration de leur relation avec le jardin et de leur éclairage naturel, ce qui améliore considérablement les conditions d'habitabilité et le confort de cette maison unifamiliale ;
10. Considérant qu'un lanterneau est créé au niveau de la toiture plate de l'annexe afin de profiter de la lumière zénithale ;
11. Considérant de plus que cette toiture est végétalisée et rendue inaccessible afin d'éviter les problèmes de vues sur les propriétés voisines ;
12. Considérant que la remise en pristin état du balcon au 1^{er} étage arrière supprime la situation infractionnelle (balcon fermé) et permet de retrouver un accès vers l'extérieur ;
13. Considérant que l'annexe de gauche adjacente au balcon (WC) est démolie, ce qui permet d'agrandir le balcon d'1 m² (3,6 m² au lieu de 2,6 m²) ;
14. Considérant que 2 chambres et une salle de bain sont prévues à ce même étage et qu'elles respectent les normes d'habitabilité ;
15. Considérant que des différences subsistent entre la situation de droit et celle de fait en ce que la toiture actuelle est une toiture en brisis alors qu'elle devrait être à versants ;
16. Considérant néanmoins que, après consultation de la base de données *Bruciel* (photographies aériennes depuis 1930), celle-ci a probablement été construite avec un brisis ;
17. Considérant que l'espace sous mansarde est habitable ;
18. Considérant que des travaux de cloisonnement sont prévus afin d'aménager 2 chambres et une salle de bain et que l'aménagement tel que présenté ne soulève pas d'objection ;
19. Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur (14 cm) ; que l'espace réaménagé sous la pointe de toiture ne dispose pas d'une hauteur minimum de 2,30 m sur la moitié de la superficie, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il y a lieu de le maintenir comme un local non-habitable ;
20. Considérant qu'une isolation extérieure est prévue au niveau de la toiture ; que le placement de cette isolation a pour conséquence de surélever le profil existant de celle-ci de 19 cm par rapport au profil voisin mitoyen ;
21. Considérant que la rehausse de toiture déroge légèrement au RRU en termes de hauteur mais que celle-ci est minime, ne nuit en rien aux immeubles voisins et améliore la performance énergétique de ce bâtiment ;
22. Considérant de plus que l'isolation des pignons ne porte pas préjudice aux voisins directs et permet également une amélioration du confort thermique de l'immeuble ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

23. Considérant qu'une citerne d'eau est présente en situation de droit ; qu'elle est supprimée en situation projetée, en dérogation au RCU, et qu'il est souhaitable d'y remédier ;

FAÇADES :

24. Considérant que la note explicative stipule que la porte d'entrée sera restaurée mais que les plans sont lacunaires quant aux dessin et matériaux prévus pour celle-ci ;
25. Considérant que, au niveau de la façade avant, des châssis en bois sont prévus ; qu'ils respectent les plans d'origine et lui confèrent son caractère d'antan ;
26. Considérant que la couleur de l'ensemble des boiseries est uniformisée, ce qui améliore la cohérence et l'esthétisme de la façade ;
27. Considérant que la façade arrière est isolée, ce qui améliore les performances énergétiques du bâtiment, et que l'agrandissement de la baie ne nuit pas à sa composition ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir soit une citerne de récupération des eaux de pluie, soit un dispositif de temporisation ou de dispersion *in situ* des eaux pluviales ;
- indiquer sur les plans l'espace sous toiture comme étant un local non-habitable ;
- représenter le détail, le dessin et le matériau de la porte d'entrée et du garde-corps en ferronnerie au 1^{er} étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

Abstention(s) : Néant

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*