

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEURS :**

LIEU : Avenue Herbert Hoover, 141
OBJET : dans une maison unifamiliale, modifier et isoler le volume arrière côté gauche sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), réaliser des travaux structurels intérieurs, isoler et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 10/03/2023 au 24/03/2023

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Les demandeurs

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - modifier et isoler le volume arrière côté gauche sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (décloisonnement),
 - modifier la façade arrière (isolation, ouverture de baies) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 avril 1950 visant à « construire une maison » ;

SITUATION LICITE :

3. Vu la confirmation d'affectation du 22 août 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE :

4. Considérant que, dans sa situation originelle, ce bâtiment est de gabarit réduit et que le séjour est enclavé ;
5. Considérant que la demande porte sur l'augmentation des surfaces habitables tout en améliorant le confort du logement, et ceci par l'extension du rez-de-chaussée côté gauche, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de 0,6 m le profil mitoyen le plus profond ;
6. Considérant que l'annexe n'entraîne que peu de nuisances sur la parcelle voisine ; qu'elle améliore l'habitabilité du logement tout en offrant une surface supplémentaire de 7,79 m² ; que la demande de dérogation est dès lors justifiée ;
7. Considérant que cette intervention n'impacte en rien l'espace extérieur, du fait qu'elle s'implante sur la terrasse existante ; que, de plus, le logement dispose d'un grand jardin et qu'il reste suffisamment de pleine terre ;
8. Considérant que l'isolation de l'annexe de gauche existante dépasse légèrement le gabarit le plus profond de 15 cm, en dérogation au RRU ; que ce dépassement n'a pas d'incidences sur le voisinage et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
9. Considérant que le projet vise également à ouvrir les espaces de vie et de créer un dialogue avec les espaces extérieurs ; que, dans ce but, un découisonnement intérieur est effectué afin de moderniser et améliorer les conditions d'habitabilité ;
10. Considérant que, au niveau de l'extension, un lanterneau est créé afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle au cœur du bâtiment ;
11. Considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée est inaccessible, isolée et végétalisée (toiture extensive), ce qui améliore les qualités de l'intérieurs d'îlot ;
12. Considérant que l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;
13. Considérant que le projet vise, au 1^{er} étage, à étendre l'annexe du côté gauche et à l'aligner sur celle de droite ; que, pour ce faire, le mur mitoyen de gauche est rehaussé sur une hauteur de 1,4 m sur une longueur de 2,35 m,

dépassant ainsi en hauteur le profil mitoyen le plus profond, en dérogation aux prescriptions urbanistiques applicables ; que, néanmoins, cela clarifie le volume arrière ;

14. Considérant par ailleurs, que son isolation dépasse légèrement le gabarit le plus profond de 15 cm, en dérogation au RRU, sans pour autant porter préjudice au voisin direct de gauche (n° 137) et tout en améliorant les performances énergétiques du bâtiment ;
15. Considérant que ces modifications ont pour but de revoir l'aménagement du 1^{er} étage, créant ainsi une grande chambre avec un dressing du côté gauche ;

FAÇADES :

16. Considérant, au vu du reportage photographique fourni, que les châssis, la porte de garage et la corniche en façade avant sont en PVC et donc non-conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
17. Considérant toutefois que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande et que, par conséquent, ces modifications devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;
18. Considérant que l'ouverture des baies et l'agrandissement de celles-ci en façade arrière améliorent l'apport en lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment, sans nuire à la composition de cette façade ;

AVIS FAVORABLE unanime

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)

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

Nico DESWAEF, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*