

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

Rue du Corbeau, 13

OBJET :

dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture à versants du bâtiment (12 cm) en vue de l'isoler, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité les réaménagements intérieurs ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 10/03/2023 au 24/03/2023

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 toiture à versant du bâtiment (12 cm) en vue de l'isoler, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur toiture),
 - isoler la façade arrière,
 - réaliser des travaux structurels,
 - mettre en conformité :
 - les réaménagements intérieurs, en dérogation aux art. 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

PREAMBULE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1930 visant à « effectuer des agrandissements » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 décembre 1936 visant à « transformer la façade » ;
4. Vu la situation du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
5. Vu que le bâtiment date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

6. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
7. Considérant que la surépaisseur de 12 cm induite par l'isolation de la toiture du bâtiment génère une légère rehausse de celle-ci, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, car l'immeuble comporte le profil mitoyen le plus haut ; que, néanmoins, cette dérogation est minime et dès lors acceptable ;
8. 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 plomb), de sorte que la rehausse d'isolant est peu perceptible ;
9. Considérant que la façade arrière sera isolée sur une épaisseur de 15 cm ;

LOGEMENT :

10. Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé afin de créer un espace de vie qualitatif séparé des espaces de nuit situés aux étages supérieurs ;
11. Considérant que quatre chambres sont prévues au sein de cette maison unifamiliale ; qu'elles sont réparties entre le 1^{er} étage et les combles ; que, en ce qui concerne les trois chambres situées dans les combles, elles ne présentent pas la hauteur sous plafond minimum requise (2,21 m au lieu de 2,30 m) ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

12. Considérant qu'une de ces chambres dans les combles ne comporte pas la superficie minimale requise (8 m² au lieu de 9 m²) ; que, par conséquent, il y a lieu d'y prévoir soit le bureau du 1^{er} étage, soit seulement trois chambres au sein de cet immeuble ;

FACADE :

13. Considérant que la bien visé par la présente demande fait partie d'un ensemble architectural constitué de quatre maisons ;
14. Considérant qu'il semble que la façade avant n'a pas entièrement été réalisée conformément aux plans d'origine en ce que les baies du 1^{er} étage ne sont pas rectangulaires mais en arc surbaissé ;
15. Considérant que les châssis et la porte d'entrée ont été modifiés en termes de couleur et de division d'imposte mais que ces changements sont qualitatifs et contribuent à la cohérence de la façade et de l'ensemble précité ;
16. Considérant qu'il y a lieu de se conformer à la situation de droit concernant l'ancienne porte d'entrée du commerce en façade avant (allège pleine);
17. Considérant que, selon les registres, la maison comporte deux numéros de police différents (n° 13 et 15) mais que, s'agissant d'une maison unifamiliale, il n'y a pas lieu de maintenir le n° 15 ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'aménagement des espaces situés au 1^{er} étage et dans les combles afin qu'ils soient conformes aux normes d'habitabilité ;
- apporter des précisions sur la perméabilité du jardin en fond de parcelle ;
- prévoir une allège pleine pour l'ancienne porte d'entrée du commerce en façade avant ;
- supprimer le second numéro de police (n° 15) dans les plans.

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 - locaux habitables)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*