

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue James Watt, 31

OBJET :

dans une maison unifamiliale, construire une lucarne en façades avant et arrière, isoler la toiture et le pignon de gauche et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

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 :
 - construire une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (lucarne dépassant les 2/3 de largeur de la façade),
 - revoir l'aménagement du logement, en dérogation aux arts. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante dans les combles),
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - isoler la toiture et le pignon de gauche,
 - modifier la façade avant (châssis, couleur) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 02 septembre 1892 en vue de "construire une maison" ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 27 mars 1903 en vue de "construire une annexe à la maison (au bel étage en façade arrière)" ;
4. Vu l'un acte d'autorisation de bâtir du 20 juillet 1945 en vue de "transformer la façade à rue de l'immeuble (pose d'une brique de parement)" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 5 janvier 2016 en vue de "dans une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière, fermer le volume sous l'annexe au niveau du rez-de-chaussée surbaissé, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir son aménagement et apporter des modifications aux façades" ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :

7. Vu la confirmation du 26 septembre 2022 attestant de l'existence d'un logement ;

SITUATION PROJETÉE :

8. Considérant qu'en situation de droit, la façade à rue d'une faible largeur (5,30m) dispose de deux chiens assis ;
9. Considérant que la demande cible la toiture par la création de deux lucarnes (une dans le versant avant à la place des deux chiens assis et de l'espace de toiture les séparant et l'autre dans le versant arrière) ;
10. Considérant que celle en partie avant déroge au RRU, en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade à rue (3,87m au lieu de 3,53m) et qu'elle est mal intégrée par rapport à son propre versant ;
11. Considérant que le volume de la lucarne est démesuré, que son augmentation volumétrique est peu qualitative, inesthétique, et dénature l'aspect architectural de la maison, et qu'il a lieu de revoir ses dimensions et son emplacement ;

12. Considérant que celle dans le versant arrière (2,85m) est également prévue en lieu et place du chien assis d'une largeur de 1,33m, et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et améliore l'éclairage naturel de la chambre arrière ;
13. Considérant que ces interventions projetées améliorent les qualités d'habitabilité et permettent d'amener plus de hauteur, de confort et de luminosité aux 2 chambres sous-combles ;
14. Considérant que ces dernières ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,27m au lieu de 2,30m) ; que ce déficit est minime et n'affecte pas leurs conditions d'habitabilité et que dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;
15. Considérant que la toiture de l'immeuble est surélevée +/- 18 cm par rapport au profil voisin mitoyen afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ; que ce dépassement n'engendre pas de dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elle est donc acceptable ;
16. Considérant que le pignon de gauche est isolé sur une épaisseur de 13 cm, que les plans sont lacunaires quant aux détails de la matérialité de cette intervention et qu'il y aurait lieu de prévoir une couleur d'enduit (pignon et tranche) qui se rapproche de la teinte principale de la façade avant ;

FAÇADES :

17. Considérant que la corniche est remise en pristin état (en bois) et de teinte blanche, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
18. Considérant que les châssis du 1^{er} étage en façade avant sont en bois de teinte bleue et qu'ils respectent la division d'origine ; que la division de celui du rez-de-chaussée a été modifiée par rapport à la situation d'origine (tripartite) ; toutefois que celle-ci ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade ;
19. Considérant que la lucarne en façade avant est recouverte d'un enduit gris foncé ; qu'afin de s'accorder à harmonieusement (pierre naturelle, soubassement) à celle-ci, il y a lieu de choisir une teinte plus claire ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- prévoir le même retrait (+/- 1,05m) de part et d'autre de la lucarne avant ;
- prévoir une couleur d'enduit (pignon et tranche) qui se rapproche de la teinte principale de la façade avant (teinte claire) ;
- prévoir un enduit de teinte claire pour la lucarne en partie avant ;
- préciser dans la légende la conservation de la balustrade en fer forgé du balcon au 1^{er} étage en façade avant

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*