

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Joseph Wauters, 9

OBJET :dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée, la construction d'une annexe entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

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

ENQUETE :

du 15/09/2023 au 29/09/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur),
 - la construction d'une annexe entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur),
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 21 mars 1911 visant à « construire deux maisons » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 14 août 1929 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu la confirmation du 6 décembre 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

6. Considérant qu'une annexe de 10,23 m² a été construite au rez-de-chaussée ; que celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car elle dépasse les gabarits admissibles ; que cette extension requiert une rehausse du mitoyen de droite d'1,30 m et de 0,18 m du mitoyen de gauche ;
7. Considérant que cette annexe n'apporte pas de nuisance aux constructions voisines et qu'elle est réalisée au profit de l'espace de vie situé au rez-de-chaussée ; que, dès lors, les dérogations en termes de volumétrie sont acceptables ;
8. Considérant qu'une autre annexe (de deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage)) a été construite ; que celle-ci dépasse également les gabarits autorisables ; que cette construction nécessite la rehausse de 0,85 m du mur mitoyen de gauche et qu'elle se situe à une distance de 2,63 m du voisin de droite ;
9. Considérant que cette annexe n'apporte pas de nuisance aux voisins de gauche et de droite et que, dès lors, les dérogations en termes de volumétries sont acceptables ;

TERRASSE :

10. Considérant qu'une terrasse est présente en situation de fait au 1^{er} étage ; que celle-ci n'est pas licite ;
11. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

12. 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 ; qu'il y a lieu d'y remédier et de prévoir une finition claire pour le revêtement de la toiture plate ;
13. Considérant que le plan en situation projetée prévoit la suppression de cette terrasse mais que des garde-corps figurent en façade arrière et en coupe ; qu'il y a lieu de les supprimer et de prévoir un garde-corps devant la porte vitrée donnant accès au toit plat ;

LOGEMENT :

14. Considérant qu'il semble que la baie située au 1^{er} étage côté droit a été construite de manière légèrement différente de ce qui était prévu dans les plans d'origine mais que cela ne porte pas préjudice à la chambre ;

FACADE :

15. Considérant que l'immeuble est jumeau avec celui sis au n° 7 ;
16. Considérant que la modification du parement de la façade avant en cimentage de ton gris clair a eu pour effet de supprimer les éléments décoratifs d'origine (moulures, bandeaux, faux-joints), ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
17. Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en PVC mais que celle-ci ne s'accorde pas avec l'esthétique de la façade avant ;
18. Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC avec des divisions et proportions qui ne portent pas préjudice à l'aspect de la façade ; que des petit-bois ont été ajoutés, ce qui embellit l'apparence de cette façade mais que selon les photos fournies, ils ne correspondent pas aux divisions dessinées sur les plans ;
19. Considérant qu'il en va de même pour l'allège pleine non dessinée dans la porte-fenêtre du 1^{er} étage ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- dessiner les plans d'élévation en façade arrière et la coupe de la situation projetée ;
- supprimer les garde-corps du 1^{er} étage en coupe et en plan et prévoir un dispositif amovible dans le châssis du 1^{er} étage en façade arrière ;
- retrouver les éléments décoratifs remarquables de la façade (ex : bandeaux, moulures, faux-joints...) ;
- dessiner les petit-bois et l'allège pleine de la porte-fenêtre du 1^{er} étage tel qu'en situation de fait ;
- placer une porte d'entrée en bois moulurée dont la typologie s'accorde avec les qualités architecturales de la façade avant ;
- prévoir une finition claire pour le revêtement de la toiture plate au 1^{er} étage.

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)

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*