

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue de la Luzerne, 90

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture à versants du bâtiment principal (12 cm) en vue de l'isoler, installer un balcon escamotable sur le versant arrière, revoir les aménagements intérieurs et mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, la réalisation de travaux structurels ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRES :

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

**ENQUETE :**

du 22/04/2022 au 06/05/2022

**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 :
  - rehausser la toiture à versants du bâtiment principal (12cm) en vue de l'isoler,
  - installer un balcon escamotable sur le versant arrière,
  - revoir les aménagements intérieurs,
  - mettre en conformité :
    - l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
    - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies),
    - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1931, visant à « construire une maison » ;
3. Vu la situation légale du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
4. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
5. Vu l'avertissement du 17 mars 2021 portant sur :
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
  - l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins,
  - la couverture et la fermeture de la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière,
  - la réalisation de travaux structurels ;
6. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
7. Considérant que la surépaisseur générée par l'isolation de la toiture du bâtiment principal se fait dans les gabarits admissibles et n'entraîne pas de modification de la corniche en façade avant ;
8. Considérant que les tuiles existantes sont remplacées par des tuiles de même teinte qu'à l'origine (orange) ;
9. Considérant que la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage est rétablie dans son état d'origine ;
10. Considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins (surface de +/- 15,5 m<sup>2</sup>), ce qui déroge aux règlements en vigueur ;
11. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations en matière de confort, de santé et de consommation énergétique ;
12. Considérant donc que cette imperméabilisation n'est pas justifiable et que, selon la réglementation applicable, au moins 50 % de la superficie de cette zone doit comporter une surface perméable et en plein terre ;

13. Considérant que la mise en œuvre d'un aménagement paysager végétalisé en intérieur d'îlot diminuera le phénomène d'îlot de chaleur précité ;
14. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'installation d'un dispositif de ventilation dans le WC projeté au 1<sup>er</sup> étage et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
15. Considérant que le projet vise à augmenter le nombre de chambres (3 en lieu et place de 2), de par l'aménagement d'une chambre supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage mansardé ; que celle-ci est conforme aux prescriptions urbanisistiques en vigueur ;
16. Considérant qu'un balcon escamotable est prévu dans le versant arrière de la toiture ; que ce dispositif apporte des bénéfices à la nouvelle chambre (luminosité, espace extérieur) quand celui-ci est ouvert ;
17. Considérant que le projet prévoit une porte d'entrée en bois avec ferronneries similaire à celles d'origine ;
18. Considérant que le projet maintient les châssis en PVC existants en façade avant mais que ceux-ci respectent les divisions d'origine ; que ces châssis ont été placés entre 1992 et 1993, sans présence apparente de détérioration ; cependant que la présente demande de permis ne respecte pas la procédure de permis de régularisation simplifiée (art. 330 du CoBAT) et donc qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois moulurés reprenant les caractéristiques des châssis d'origine (double cadre) ;
19. Considérant que la corniche sera remplacée en bois et peinte en blanc, ce qui maintient la cohérence et l'homogénéité de l'ensemble de la façade ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- proposer un plan de réaménagement de la zone de cour et jardin prévoyant un aménagement paysager qui maximise la perméabilité de cette zone ;
- prévoir un dispositif de ventilation adéquat pour le WC ;
- prévoir des châssis en bois moulurés reprenant les caractéristiques des châssis d'origine (double cadre)

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)

Abstention : -

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*