

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 29/09/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Luzerne, 26

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, isoler la façade arrière (18cm) et la façade latérale (16cm), revoir les aménagements intérieurs et modifier l'aspect architectural de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

## AUTRE(S) :

l'immeuble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (avant 1932).

**ENQUÊTE :**

du 05/09/2022 au 19/09/2022

**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:
  - isoler la façade arrière (18cm) en dérogation à l'art.4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - isoler la façade latérale (16cm),
  - revoir les aménagements intérieurs en dérogation à l'art.16 (garage) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme,
  - modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

**PRÉAMBULE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 février 1924, visant à « construire une maison » ;
3. Vu la situation licite de l'immeuble, une maison unifamiliale ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :**

5. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
6. Considérant que la surépaisseur générée par l'isolation de la façade arrière ne se fait pas dans les gabarits admissibles et déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur, mais que cette dérogation est minime et peut dès lors être accordée ;
7. Considérant que le projet prévoit également la pose d'un isolant (16cm) sur la façade latérale du bâtiment en enduit gris sans pour autant nuire aux caractéristiques architecturales du cadre urbain environnant ;
8. Considérant que l'isolation de la toiture plate du volume côté droit situé au rez-de-chaussée génère une légère rehausse de celle-ci en respectant les gabarits admissibles et que dès lors cette pose est dispensée de permis d'urbanisme (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, modifié par l'arrêté du 17 mars 2022 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme) ;

**LOGEMENT :**

9. Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé de manière qualitative, ce qui permet au séjour de bénéficier d'un accès de plain-pied avec le jardin et que l'agrandissement de la baie arrière améliore l'éclairage naturel du séjour ;
10. Considérant que ce réaménagement génère la suppression du passage cocher et qu'un emplacement couvert pour voiture et vélos est prévu dans l'espace réduit, ce qui provoque une dérogation en termes d'aménagement d'un garage (un emplacement au lieu de deux minimum) ;
11. Considérant toutefois, vu la présence de la porte-cochère en façade avant, que celle-ci témoigne déjà de la privatisation de l'espace public existant que dès lors la dérogation à l'art.16 du RCU est acceptable ;

12. Considérant par contre que la suppression de la double porte-cochère en bois appauvrira la façade à rue et qu'il y a lieu soit de maintenir la porte de garage en bois, soit de prévoir une porte en bois s'inspirant du modèle d'origine ;

**FAÇADE AVANT :**

13. Considérant qu'il semble que la façade avant n'a pas entièrement été construite comme prévu dans les plans d'origine en ce que le fronton n'est pas surbaissé, mais en arc surbaissé, la baie de la lucarne rampante n'est pas rectangulaire, mais en arc surbaissé, les châssis du rez-de-chaussée présentent des petits bois, ainsi que la porte de garage, et un modèle différent de la porte d'entrée est placée (selon photos fournies) ;

14. Considérant toutefois que les plans projetés de la façade avant reprennent le même dessin d'origine et qu'il y a lieu de représenter la façade avant dans son état réel de construction ;

15. Considérant que la pose de châssis avec division bipartite dans l'ensemble de la façade améliore ses caractéristiques esthétiques (cohérence aux niveaux) ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- dessiner la façade projetée avec les éléments modifiés dès l'origine (fronton, baie de lucarne, etc.),
- maintenir la porte de garage ou en prévoir une en bois s'inspirant du modèle d'origine.

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)
- dérogation à l'art.16 du Titre I du RCU (garage)

*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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*