

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Guido Gezelle, 37

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité le profil du terrain en zone de cours et jardins et les modifications apportées à la façade avant, effectuer des travaux de démolition et des travaux structurels intérieurs, reconstruire des annexes aux rez-de-chaussée et premier étage, ajouter une lucarne, placer un enduit sur isolant par l'extérieur en façade arrière et modifier les façades

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)

ENQUÊTE :

du 14/10/2022 au 28/10/2022

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 :

- mettre en conformité :
 - le profil du terrain en zone de cours et jardins,
 - les modifications apportées à la façade avant (oriel au 1^{er} étage, porte-fenêtre et balcon au 2^{ème} étage) ;
- effectuer des travaux de démolition,
- effectuer des travaux structurels intérieurs (nouvel escalier interne),
- reconstruire des annexes aux rez-de-chaussée et premier étage en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en profondeur) et à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en hauteur), une cheminée en dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU (cheminée non conforme),
- ajouter une lucarne,
- placer un enduit sur isolant en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur non conforme),
- modifier les façades ;

HISTORIQUE DES PERMIS – GÉNÉRALITÉS

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 mars 1931 visant à « construire une maison » ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

TRAVAUX DE DÉMOLITION / TRAVAUX STRUCTURELS

4. Considérant que le projet nécessite la démolition d'annexes au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ainsi que la suppression de cheminées ;
5. Considérant que le plancher des combles est en grande partie rabaissé afin d'améliorer l'espace sous combles ;
6. Considérant qu'un nouvel escalier interne est installé entre le 2^{ème} étage et la partie supérieure des combles ;

VOLUME

7. Considérant que les annexes projetées (rez-de-chaussée et premier étage) dérogent à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elles dépassent de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond ;
8. Considérant qu'au-delà de la profondeur maximale, ces annexes dérogent également à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

9. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée améliore grandement les qualités d'habitabilité des pièces de cet étage, que les dérogations sont importantes mais que la nouvelle annexe ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité de l'immeuble voisin (droit) ;
10. Considérant par ailleurs que, même avec cette nouvelle annexe, la maison conserve un très beau jardin ;
11. Considérant que, sur base de ce qui précède, que les demandes de dérogation se justifient ;
12. Considérant qu'il n'en va pas de même pour l'annexe au 1^{er} étage ;
13. Considérant en effet que la nouvelle annexe au 1^{er} étage nuit fortement aux qualités d'habitabilité du bâtiment mitoyen droit et que dès lors les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
14. Considérant par ailleurs que les plans sont erronés en ce qui concerne le profil mitoyen gauche ;
15. Considérant que la rehausse du mur mitoyen gauche déroge à l'art. 29 du Titre I du RCU du fait qu'elle n'est pas réalisée à l'aide de briques et ce sur toute la largeur du mur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
16. Considérant que la lucarne est conforme et qu'elle permet de conserver 5 chambres malgré l'ajout d'une salle de bain ;
17. Considérant qu'un enduit sur isolant est prévu pour le reste de la façade arrière, qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'il ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et qu'il améliore les performances énergétiques de la maison ;
18. Considérant que la cheminée du feu ouvert déroge à l'art. 33 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait qu'elle débouche à moins de 60 cm de la limite mitoyenne mais que la dérogation est minime et donc justifiée ;
19. Considérant qu'en séance, l'architecte a précisé que la pompe à chaleur et son équipement technique seront installés dans la cave ;

LOGEMENT

20. Considérant que la maison ainsi rénovée offre de meilleures qualités d'habitabilité, et ce même avec une annexe réduite au 1^{er} étage ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

21. Considérant que, contrairement au plan d'archives, il n'y a pas de différence de niveau entre le rez-de-jardin et le jardin ;
22. Considérant que sur base du formulaire de demande de permis d'urbanisme, il y a bien une citerne (capacité inchangée) mais que les plans sont lacunaires en ce qui concerne sa localisation et qu'il y a lieu de préciser son emplacement et sa capacité ;

FAÇADE ARRIÈRE

23. Considérant que le projet prévoit, en façade arrière, de placer un enduit sur isolant et que celui-ci améliorera les performances énergétiques de cette maison ;

FAÇADE AVANT

24. Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) ;
25. Considérant que la façade en place est clairement celle d'origine, à l'exception des châssis et de la porte d'entrée, même si des différences existent avec celle qui a été autorisée en 1931 (cfr reportage photographique) ;
26. Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures (châssis et porte) sont remplacées ;
27. Considérant que les nouveaux châssis sont en bois, ton gris anthracite, qu'ils respectent la division d'origine et que la porte-fenêtre a bien une allège en bois ;
28. Considérant que la porte d'entrée, bien qu'en bois, ne respecte pas le dessin d'origine et nuit à l'esthétique de la façade ;
29. Considérant que les briques de verre sont supprimées au profit d'un châssis et d'une ferronnerie ;
30. Considérant que la corniche d'origine en bois est remise en pristin état ;
31. Considérant que la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres ;
32. Considérant que celles-ci ne sont pas précisées dans l'élévation de façade et que des aérateurs visibles altéreraient considérablement la composition des divisions de châssis proposées ;
33. Considérant qu'il y a lieu le cas échéant de prévoir un système de ventilation permanente invisible ;
34. Considérant que les grilles de ventilation "invisibles" présentes sur certains châssis n'ont qu'un faible impact visuel, mais qu'il est toutefois préférable prévoir un profil de rattrapage pour ceux qui n'en ont pas et ce afin de garantir les alignements entre châssis ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- proposer une annexe au premier étage qui impacte moins l'immeuble voisin de droite (retrait existant à maintenir) et revoir l'aménagement de l'étage en conséquence ;
- prévoir une rehausse en brique sur toute l'épaisseur du mur mitoyen ;
- préciser l'emplacement et la capacité de la citerne sur les plans de réalisation ;
- proposer une porte d'entrée s'inspirant de celle d'origine ;
- prévoir, le cas échéant, des grilles de ventilation non visibles depuis l'espace public et des profils pour les châssis n'en nécessitant pas afin de garantir les alignements entre châssis.

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 d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (Murs mitoyens)
- dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU (Évacuation des gaz brûlés)

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

Benjamin WILLEMS, Président,

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*