

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Charles Meert, 79

OBJET :

dans une maison unifamiliale, isoler l'annexe arrière latéralement et par une rehausse du mitoyen gauche, installer un auvent en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, réaménager le rez-de-chaussée, et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 31/10/2022 au 14/11/2022

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 l'annexe arrière (murs et toiture) et rehausser le mur mitoyen droit, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - installer un auvent en façade arrière,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (décloisonnement),
 - réaménager le rez-de-chaussée,
 - modifier la façade arrière (agrandissement des baies) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 18 mars 1909 visant à "construire une maison" ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

4. Vu la confirmation du 14 mars 2017 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE

5. Considérant que la demande ne vise pas à changer la situation licite du bâtiment ;

VOLUME

6. Considérant qu'un auvent fixe est créé en partie arrière du côté gauche et qu'il n'occasionne aucune gêne particulière ;
7. Considérant que l'annexe existante en partie arrière sur deux niveaux du côté droit dépasse en hauteur (0,75 m) le profil mitoyen adjacent du n° 77 et en profondeur (3,6m) l'immeuble voisin de droite au n°81 (le moins profond) ;
8. Considérant que la demande vise à l'isoler ; qu'au niveau de la toiture, une rehausse du mitoyen droit d'une hauteur de 0.25m est nécessaire sur toute la longueur de l'annexe (3.6m), en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
9. Considérant que pour les parties latérales, l'isolation génère une augmentation de volume, ce qui déroge aux gabarits prescrits par le Règlement Régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m (3,74m) la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond au n°81 ;
10. Considérant que ces interventions sont minimales et améliorent la performance énergétique de ce bâtiment, sans porter préjudice aux immeubles voisins directs et que dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;

HABITABILITÉ

11. Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de deux pièces en enfilade ;

12. Considérant que la demande vise à revoir les aménagements du rez-de-chaussée, afin de le restructurer : les espaces de vie en partie arrière: cuisine, salle à manger et les espaces servants (buanderie, vestiaire) en partie avant ;
13. Considérant que cette intervention se fait au détriment des espaces traversants, néanmoins la demande vise à ouvrir les espaces de vie, d'agrandir les ouvertures de l'annexe vers le jardin, ce qui améliore la communication avec les espaces extérieurs ;
14. Considérant que ces travaux d'agrandissement ne génèrent pas de nuisances au voisin direct (n°81), et permettent de profiter d'un surplus de lumière naturelle, tout en ouvrant le regard vers l'extérieur, ce qui améliore le confort de l'habitation ;

FAÇADES

15. Considérant qu'en façade avant les châssis et la porte d'entrée, sont en PVC, ne respectent pas le cintrage d'origine, et que la porte-fenêtre au 1^{er} étage ne dispose pas d'une allège pleine ;
16. Considérant de plus que la porte-fenêtre du bel étage n'est pas en accord avec les proportions d'origine, et que dès lors ces modifications portent préjudice à l'aspect et à l'équilibre de la façade avant ;
17. Considérant que celle-ci ne fait pas partie de l'objet de la demande, toutefois elle devra faire l'objet d'une demande séparée ;
18. Considérant qu'en ce qui concerne la façade arrière, ces interventions (l'isolation de l'annexe et l'agrandissement des baies au niveau du rez-de-chaussée) ne nuisent pas à sa composition ;

AVIS FAVORABLE unanime

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) : Néant

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,*

Amine BELABBES, *Représentante 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,*