

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

Rue Charles Van Lerberghe, 37

**OBJET :**

dans un immeuble de rapport de 5 logements, mettre en conformité, en façade avant, la modification des deux lucarnes, leur isolation ainsi que le pan à rue de la toiture, et celle des deux murs pignons

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

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

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise, dans un immeuble de rapport de 5 logements à :
  - mettre en conformité la modification en façade avant, des deux lucarnes, leur isolation ainsi que le pan à rue de la toiture, en dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
  - isoler les deux murs pignons ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 23 septembre 1913 visant à "construire une maison" ;

**SITUATION LICITE**

4. Vu la confirmation du 10 août 2021 attestant de l'existence de 5 logements, qu'ils se répartissent de la manière suivante :
  - au demi-sous-sol : un appartement 2 chambres,
  - au rez-de-chaussée surélevé : un appartement une chambre,
  - aux étages 1 et 2 : un appartement une chambre par étage,
  - dans les combles : un appartement une chambre ;

**SITUATION PROJETÉE**

5. Considérant que la demande ne porte que sur la façade avant et les deux mitoyens de cet immeuble ;
6. Considérant qu'elle vise, en façade avant, à agrandir et isoler les deux lucarnes, le pan de toiture côté rue, ainsi que les deux pignons ;

**VOLUME**

7. Considérant que ce bâtiment dépasse en hauteur les deux profils mitoyens et que l'isolation de la toiture se fait au-delà des gabarits autorisables (hauteur), que cette modification est minime et peu perceptible depuis l'espace public de par la présence de la corniche débordante et dès lors la dérogation peut être accordée ;
8. Considérant que les deux lucarnes sont isolées qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables, et s'intègrent à la composition de la façade ;
9. Considérant que cette nouvelle situation permet au logement de jouir pleinement de la lumière naturelle et d'améliorer son habitabilité ;
10. Considérant que ces pignons sont visibles depuis l'espace public ; que l'épaisseur totale de l'isolation thermique extérieure et du bardage est de 20 cm ;
11. Considérant que le bardage proposé est de type fibro ciment (type éternit) de teinte grise avec des clous en cuivre ;
12. Considérant que toutes ces modifications, au vu du contexte actuel, améliorent le confort thermique de l'immeuble ; que cela ne porte pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;
13. Considérant que les lucarnes en situation de droit sont des lucarnes rampantes ; que celles nouvellement créées sont à toit plat ; toutefois que leurs gabarits ne dénaturent pas l'esprit de la façade avant ;

**FAÇADES**

14. Considérant que la porte d'entrée est d'époque ;
15. Considérant qu'au vu des photos et des plans, le châssis du rez-de-chaussée surélevé (bel étage), en situation projetée bien qu'en bois, il ne respecte pas la division d'origine ;
16. Considérant que les châssis des étages supérieurs (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ont été remplacés par des châssis en PVC sans respect des cintrages, des doubles cadres, des moulurations ;
17. Considérant que les châssis des lucarnes sont également en PVC ; que celle en partie centrale ne respecte pas les divisions d'origine sans nuire à la composition de la façade ;
18. Considérant que le mélange hétéroclite de matériaux et de couleurs nuit fortement à l'esthétique du bâtiment ;
19. Considérant que les modifications concernant les châssis en façade avant ne font pas l'objet de la présente demande ; néanmoins qu'elles devront faire l'objet d'une demande ultérieure ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

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,*