

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/12/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Plasky, 69

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière, un balcon au 1er étage sur toute la largeur de la façade et un nouvel escalier vers le jardin, effectuer des travaux structurels, revoir l'aménagement intérieur et modifier l'esthétique de la façade avant (couleur châssis et double vitrage devant les vitraux)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/11/2022 au 09/12/2022

**ENQUETE :****REACTIONS :**

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 :
  - construire :
    - une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toiture - lucarne),
    - un balcon au 1<sup>er</sup> étage sur toute la largeur de la façade,
    - un nouvel escalier vers le jardin, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur des constructions mitoyennes),
  - effectuer des travaux structurels,
  - revoir l'aménagement intérieur,
  - modifier l'esthétique de la façade avant (couleur châssis et double vitrage devant les vitraux), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 3 octobre 1911 visant à « construire deux maisons » ;
3. Vu que cet immeuble, de l'architecte Adolphe Puissant, date de 1911 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (ensemble de 4 maisons bourgeoises de style éclectique) ;
4. Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne en façade arrière afin d'améliorer l'éclairage et l'habitabilité de la chambre agrandie ;
5. Considérant que la lucarne déroge à la réglementation régionale en vigueur en ce qu'elle est plus large que les 2/3 de la façade autorisables (4,05 m au lieu de 3,50 m) mais que celle-ci est située en façade arrière et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ; que, dès lors, cette demande de dérogation peut être accordée ;
6. Considérant qu'un balcon est construit au 1<sup>er</sup> étage sur toute la largeur de la façade ; qu'il s'agit d'étendre le bel-étage où est aménagé l'espace cuisine/salle à manger ; que ce balcon est en surplomb de l'espace « bureau » aménagé à l'étage inférieur et que, dès lors, il n'entrave l'habitabilité (luminosité) d'aucune pièce « habitable » ;
7. Considérant que le gabarit de ce balcon est conforme à la réglementation puisqu'il ne dépasse pas le gabarit du voisin de droite (n°67, le plus profond) ;
8. Considérant qu'un nouvel escalier est réalisé depuis ce balcon vers le jardin ; qu'il est implanté contre le mitoyen de droite ; que, bien que sa profondeur déroge à la réglementation (la construction dépasse le voisin le plus profond), celui-ci n'engendre aucune vue intrusive vers la parcelle voisine et ne nécessite pas la rehausse du mur mitoyen ;
9. Considérant que les façades de la cour intérieure sont isolées par l'extérieur afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

10. Considérant qu'une trappe est réalisée dans la chambre sous combles (côté rue), permettant ainsi un accès au grenier ;
11. Considérant que les aménagements intérieurs prévus améliorent l'habitabilité du logement ;
12. Considérant que les châssis de la façade avant sont doublés par un vitrage extérieur afin d'améliorer le confort de l'habitation ; que les vitraux d'origine se retrouvent donc derrière une vitre, ce qui altère l'aspect de la façade ;
13. Considérant, au vu des qualités patrimoniales de l'immeuble, qu'il convient de placer ce nouveau vitrage côté intérieur afin d'en préserver l'aspect architectural ;
14. Considérant que les nouveaux châssis proposés en façade avant sont en bois naturel aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et peint en blanc au 2<sup>ème</sup> étage et en toiture (lucarne) ; qu'il y a lieu de maintenir une cohérence pour l'ensemble de la façade ; que les menuiseries de la lucarne pourraient être maintenues en blanc, indépendamment du reste de la façade, en harmonie avec les lucarnes voisines et la corniche blanche ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- maintenir les vitraux en façade avant, côté extérieur, et placer le double vitrage (éventuel) côté intérieur ;
- maintenir la même couleur pour l'ensemble des châssis de la façade (bois naturel vernis) – à l'exception de la lucarne blanche (éventuellement).

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 - lucarne)

*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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*