

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

Rue Herman, 37

OBJET :

dans une maison unifamiliale, construire une annexe aux niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée et isoler sa toiture (16 cm), construire une terrasse suspendue au rez-de-chaussée et un escalier y attenant, isoler la façade arrière (17 cm), revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude », approuvé par Arrêté Royal en date du 02/06/1961

ENQUETE :

du 25/11/2022 au 09/12/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeuses

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- construire une annexe aux niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée et isoler sa toiture (16 cm), en dérogation à l'art. 3 (destination de la zone de construction arrière sans étage) du PPAS « îlots 199, 200, 201 et 202 » et aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- construire une terrasse suspendue au rez-de-chaussée et un escalier y attenant, dérogation à l'art. 3 (destination de la zone de construction arrière sans étage) du PPAS « îlots 199, 200, 201 et 202 »,
- isoler la façade arrière (17 cm), en dérogation à l'art. 3 (destination de la zone de construction arrière sans étage) du PPAS « îlots 199, 200, 201 et 202 »,
- revoir les aménagements intérieurs,
- réaliser des travaux structurels,
- modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

Préambule :

2. Vu l'autorisation du 29 juin 1897 visant à « construire une maison à un étage » ;
3. Vu l'autorisation du 21 février 1899 visant à « construire une annexe à la maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 juin 1925 visant à « construire des annexes » ;
5. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il dès lors est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Volume :

7. Considérant que le projet vise à étendre latéralement au sous-sol et au rez-de-chaussée l'annexe arrière existante par la création d'un volume complètement implanté jusqu'aux limites mitoyennes ;
8. Considérant que ce nouveau volume déroge au PPAS susvisé, en ce qu'une partie est construite dans une zone interdite (zone considérée comme zone de cours et jardins), mais aussi au RRU en termes de volumétrie ;
9. Considérant toutefois qu'il s'aligne à un volume licite (de 3 niveaux) déjà construit dans cette zone et améliore les qualités d'habitabilité de la maison de sorte que les espaces communs et privés sont bien délimités et l'intimité de chacun est préservée ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

10. Considérant néanmoins que cette construction nécessite la rehausse du mur mitoyen de droit (au n° 39) de 1,51 m, ce qui génère un impact important sur les parcelles voisines ; qu'il y a lieu de limiter l'emprise du volume pour que la rehausse du mur mitoyen ne dépasse pas 0,5 m ;
11. Considérant que le projet vise à construire une terrasse métallique (profondeur de 75 cm) de plain-pied au rez-de-chaussée côté droit liée à la cuisine projetée ; que celle-ci est également en dérogation au PPAS précité mais que cette terrasse se fait dans le respect du Code civil et ne nécessite pas de rehausse de mitoyens ;
12. Considérant qu'il en va de même pour l'escalier métallique y adossé de manière latérale mais que celui-ci permet une circulation optimale entre la terrasse projetée et le jardin situé au niveau inférieur ;
13. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
14. 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 ;
15. Considérant que les tuiles existantes sont remplacées par des tuiles de teinte sombre (gris foncé) ;
16. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain ;

Logement :

17. Considérant que le sous-sol est réaménagé afin de créer deux espaces non-habitable, un WC, un hall avec vestiaires et un espace d'emplacements pour vélos ;
18. Considérant également que la cage d'escalier existante est étendue au sous-sol, ce qui permet une meilleure circulation entre tous les niveaux de la maison ;
19. Considérant que le projet maintient le même nombre de chambres (deux) ;
20. Considérant enfin que la nouvelle configuration des pièces offre à ce logement de bonnes conditions d'habitabilité ;
21. Considérant que la citerne existante est remplacée par une nouvelle, dont volume est supérieur, ce qui améliore la gestion d'eaux pluviales sur la parcelle ainsi que les qualités environnementales de l'intérieur d'îlot ;

Façade avant :

22. Considérant que la porte d'entrée est modifiée sans que cela nuise aux caractéristiques esthétiques de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rehausser le mitoyen de droit à maximum 50 cm,
- prévoir des tuiles avec une teinte similaire à celle d'origine,
- prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre du 1^{er} étage en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur)
- dérogation à l'art. 3 du PPAS « îlots 199, 200, 201 et 202 » (destination de la zone de construction arrière sans étage)

Abstention(s) : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine Culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*