

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Verboeckhaven 87

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et une série d'annexes arrière, reconstruire la toiture et construire une lucarne en façade arrière, reconstruire l'annexe arrière droite, réaliser des travaux structurels intérieurs, mettre en conformité des modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 01/09/2023 au 15/09/2023

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 :
 - démolir la toiture et une série d'annexes arrière,
 - reconstruire la toiture et construire une lucarne en façade arrière en dérogation à l'article 6, Titre I du RRU,
 - reconstruire l'annexe arrière droite,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs,
 - mettre en conformité des modifications esthétiques en façade avant en dérogation aux articles 7 et 24, Titre I du RCU et à l'article 10, Titre I du RRU ;

Historique

- 2) Vu l'affectation licite du bien repris en maison unifamiliale ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 avril 1934 visant à "construire un W.C. et un réduit" ;
- 4) Vu les renseignements urbanistiques du 9 mars 2021 reprenant l'affectation licite du bien ;
- 5) Vu l'inventaire scientifique et le site internet monument.heritage.brussel ; que le bâtiment voisin n°89 y est décrit: comme suit : « Il s'agit d'une maison bourgeoise de style néoclassique, de composition symétrique, conçue entre 1871 et 1876 en ensemble avec le n°87 (modifié) ; Rez-de-chaussée à refends. Balcon à garde-corps en fonte, devant une porte-fenêtre sous corniche. Corniche et porte conservées » ;

Démolitions

- 6) Considérant que la démolition de l'annexe de WC participe à l'assainissement de la façade arrière ;

Toiture

- 7) Considérant que la demande vise l'isolation de la façade arrière et le remplacement des châssis en façade arrière, que cela améliore l'esthétique de la façade arrière et participe aux efforts de réduction énergétique du ménage ;
- 8) Considérant que la toiture existante en tuiles rouges est enlevée y compris la charpente et qu'une nouvelle toiture isolée en tuiles rouges est réalisée, qu'elle dépasse de quelques centimètres le profil de la toiture existante démontée mais qu'elle reste en dessous du profil voisin le plus haut ;

Lucarne

- 9) Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière, qu'elle est recouverte d'un bardage bois ton naturel ;
- 10) Considérant toutefois qu'il ne s'agit pas d'une lucarne mais bien d'une rehausse de la façade arrière, que celle-ci entre en dérogation à l'article 6, titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le voisin de gauche ;
- 11) Considérant qu'elle s'intègre bien dans le volume de toiture, que la corniche est aligné sur le voisin de droite pour former un ensemble harmonieux, que le voisin de gauche est anormalement bas mais que cela ne nuit pas aux parcelles voisines et à leurs occupants ;
- 12) Considérant que des fenêtres de toit sont placées en façade avant et arrière ; qu'elles s'intègrent bien dans le dessin de la façade ;

Annexe arrière

- 13) Considérant que l'annexe arrière droite au rez-de-chaussée est démolie et reconstruite sur la même emprise, que l'acrotère de l'annexe est alignées sur celle du voisin n°89 ;
- 14) Considérant que cette annexe améliore l'habitabilité des pièces de vues et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
- 15) Considérant que l'ensemble des annexes arrières sont isolées en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, que toutefois, la dérogation est minime, que cela améliore l'esthétique de la façade arrière et participe aux effort de réduction énergétique du ménage et ne nuit pas aux bâtiments voisins ;

Travaux structurels

- 16) Considérant que les travaux structurels intérieurs améliorent l'habitabilité de la maison ;

Façade

- 17) Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis originels de la façade avant par des châssis en pvc vert foncé sans avoir fait l'objet d'une demande de permis, que ces châssis n'ont pas des impostes courbées s'intégrant aux linteaux légèrement arqués de la façade en dérogation à l'article 7, titre I du RCU ; que toutefois ce défaut est assez mineur de sorte qu'il peut à peine être remarqué ;
- 18) Considérant que la façade a été recimentée sans avoir fait l'objet d'une demande de permis et n'a pas été repeinte à partir du 1^{er} étage ;
- 19) Considérant que les bandeaux en pierre bleue ont été peints ;
- 20) Considérant que des caissons à volets ont été placés au rez-de-chaussée en façade avant en saillie par rapport au plan de la façade sans avoir fait l'objet d'une demande de permis ; qu'ils dépassent de plus de 12 cm le plan de la façade, en dérogation à l'article 24, titre I du RCU et à l'article 10 titre I du RRU ;
- 21) Considérant que la corniche originelle a été recouverte de planchettes en pvc sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que la demande vise à enlever ces planchettes et à restaurer la corniche en bois d'origine ;
- 22) Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des soupiraux originels par deux ensembles en brique de verre, que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
- 23) Considérant que la demande vise également à supprimer la descente d'eau pluviale traversant la maison de la façade avant vers l'arrière en la remplaçant de manière visible en façade avant en zinc naturel sur le mur mitoyen entre le n°89 et n°87 ; que cette descente d'eau pluviale guide les eaux en cave où elles seront guidées et rejetées à l'égout ;
- 24) Considérant toutefois qu'il y a lieu de considérer la façade avec la maison voisine n°89 avec laquelle la maison fait un ensemble, la maison n°89 étant la copie de la 87 ;
- 25) Considérant qu'il y a lieu pour cela de réaliser une équivalence de style esthétique et de rapprocher les finitions des deux façades en respectant les éléments graphiques d'origine, c'est-à-dire en sablant les pierres bleues peintes pour les rendre visibles en repeignant la façade dans le même blanc cassé et en remplaçant les briques de verres des soupiraux par de véritables châssis ainsi qu'à remplacer les châssis du deuxième étage de manière à ce qu'ils respectent la courbures des arcs de baies ; qu'il y également lieu de remettre des finitions décoratives aux encadrements de fenêtres et aux trous de boulins comme la maison voisine ;
- 26) Considérant toutefois qu'en séance de la Commission de concertation, les demandeurs ont exprimé le souhait d'exclure la façade avant de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- 27) Considérant qu'une citerne d'eau existe sous la terrasse et que le demandeur a déclaré en séance son intention d'y relier les nouvelles descentes d'eau et l'utiliser pour l'arrosage du jardin ; qu'il serait pertinent d'en vérifier la capacité et d'y relier au moins un sanitaire ;
- 28) Considérant qu'il sera également opportun d'étudier la faisabilité d'infiltrer le trop plein de cette citerne d'eau de pluie sur la parcelle même de manière à éviter leur mise à l'égout ;
- 29) Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- 30) Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- exclure la façade avant de la demande de permis d'urbanisme,
- indiquer la citerne de récupération des eaux pluviales en plan et en coupe ;

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur),
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*