

URB/20218 : Demande de permis d'urbanisme pour rénover et agrandir une maison unifamiliale ; Rue Vanderhoeven 7; introduite par Madame Diana - Lucian TECUCEANU - IONITA Rue Brogniez 34 à 1070 Bruxelles.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe en zone de logement au PPAS n°27 « Square Delhaye » avec façade de type « ensemble existant à préserver » (AM 07/11/1996) ;

Considérant que le projet déroge aux articles : 3 du titre I (implantation de la construction – mitoyenneté), 4 du titre I (profondeur de la construction) du RRU et aux articles 1 (alignement) et 6.1 (façade type « ensemble existant à préserver ») du PPAS ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation d'une maison unifamiliale avec la pose d'isolation en façade arrière et sur une partie de la façade avant, la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée avec terrasse sur le toit, la création de deux chiens assis en toiture et la rehausse du mur mitoyen de gauche ;

Vu l'enquête publique organisée du 30 octobre au 13 novembre 2017 ayant suscité 1 réclamation écrite ;

Considérant que la réclamation demande la préservation de la façade avant avec le maintien du style d'origine des châssis et garde-corps ;

Considérant que celle-ci porte également sur une perte de lumière avec la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que l'annexe proposée au rez-de-chaussée respecte les gabarits des bâtiments environnants et le titre I du RRU ;

Considérant que le mur mitoyen est rehaussé pour créer une terrasse au 1er étage ;

Considérant que cette rehausse déroge à l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que la façade avant sera modifiée avec notamment la création d'un chien assis et la pose d'un crépis sur isolant à partir du 1er étage ;

Considérant que le bien se trouve dans un ensemble existant à préserver pour les façades au PPAS ;

Considérant que le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que le chien assis respecte le titre I du RRU ;

Considérant l'état de vétusté du bâtiment et de la façade avant ;

Considérant que la performance énergétique du bâtiment sera améliorée ;

Considérant que les châssis actuels sont en simple vitrage ;

Considérant que ceux-ci seront remplacés par des châssis en bois dans les tons gris et que la division actuelle des châssis sera respectée à l'exception de celui du rez-de-chaussée ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue et le rez-de-chaussée de la façade avant ne seront pas modifiés mais uniquement nettoyés ;

Considérant que le projet respecte les normes d'habitabilité du titre II du RRU à l'exception du wc du rez-de-chaussée pour lequel un double sas n'est pas prévu ;

Considérant que le projet améliore l'habitabilité du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE À LA MAJORITÉ

! conserver du relief sur la façade avant en conservant les caches trous de boulin et en recréant des encadrements de fenêtres

! ne pas réaliser la terrasse

! prévoir un double sas pour le wc du rez-de-chaussée

BUP-SU s'abstient