**URB/20790 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir et reconstruire une extension attenante à une maison unifamiliale ainsi que renover l'immeuble ; Rue de la Comète 2A ;
introduite par Monsieur et Madame Arthur - Anya Barsalou - Verkamp rue des Echelles 8 à 1000 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur et Madame Arthur -Anya Barsalou - Verkamp , rue des Echelles 8 à 1000 Bruxelles visant à démolir et reconstruire une extension attenante à une maison unifamiliale ainsi que renover l'immeuble, situé Rue de la Comète 2A ;

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

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande déroge à l’art. 10 du titre II du RRU (éclairement naturel) ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Communal d’Urbanisme (toiture) ;

Considérant qu’il y a eu 2 réclamations lors de l’enquête publique qui s’est déroulée du 06/04/2023 au 20/04/2023 et que ces réclamations portent sur le débordement de l’isolant au-dessus du garage voisin ;

Vu le permis d’urbanisme 15.332 de 1957 qui autorisait la construction d’une annexe au rez-de-chaussée sur une largeur de 2,70 m qui s’alignait en profondeur sur le voisin de gauche ;

Considérant que cette annexe a été constuite sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette annexe n’a pas de qualité constructive et sera démolie et reconstruite dans le présent projet ;

Considérant que l’annexe s’aligne sur le voisin de gauche mais dépasse le voisin de droite de 6,30 m maisqu’il s’agit d’un garage uniquement construit sur le rez-de-chaussée et de profondeur très faible par rapport au bâti avoisinant ;

Considérant qu’il reste 25 % de la parcelle non imperméabilisée ;

Considérant que le toit de la nouvelle annexe sera recouverte d’une toiture verte extensive ;

Considérant qu’il est prévu en façade arrière une large ouverture vitrée sur le jardin afin d’amélioré l’apport de lumière naturelle ;

Considérant que l’espace du rez-de-chaussée n’est pas cloisonné et que de ce fait la superficie d’éclairement naturel ne respecte pas 1/5ème de la superficie totale ;

Considérant qu’il est également prévu un lanterneau dans le toit de l’annexe et que de ce fait la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade arrière et le pignon seront isolés ;

Considérant que l’isolation du pignon empiète sur les propriétés voisines et qu’il convient dès lors d’avoir l’accord des voisins ;

Considérant que, en accord avec l’esprit du prochain « good living », le demandeur souhaite mettre en œuvre une toiture à l’albedo élevée de couleur blanche afin de diminuer les effets d’absorbtion de chaleur ;

Considérant que cette disposition est en contradiction avec le règlement communal d’urbanisme qui prévoit une toiture en harmonie avec les toitures existantes (zinc et tuiles noires ou rouges) ;

Considérant cependant que le bâtiment n’est pas repris à l’inventaire, qu’il est entouré de bâtiments aux topologies atypiques et que la toiture est peu visible depuis l’espace public ;

Considérant que le demandeur précise en séance vouloir poser une ferronnerie sur la baie du rez-de-chaussée, à l’instar du n°4 rue de la Comète ;

Considérant qu’il s’agit de deux maison en miroir et que la pose d’une ferronnerie permettra de revaloriser la façade avant ; qu’il y a dès lors lieu de poser une ferronnerie ouvragée et de la dessiner sur les plans ;

Considérant que la porte d’entrée en pvc nuit à l’esthétique de la façade avant ; qu’il y a lieu de revenir à une porte en bois respectant la typologie néo-classique du bien ;

Considérant que le demandeur déclare en séance vouloir à terme remplacer les châssis en pvc ; qu’il serait souhaitable de les prévoir en bois afin de préserver les qualités architecturales du bien

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir des tuilles d’une couleur en harmonie avec le voisinage
* Poser une ferronnerie ouvragée devant la baie du rez-de-chaussée (à l’instar du voisin de gauche) et la dessiner sur les plans.
* Remplacer la porte d’entrée par une porte en bois moulurée respectant la typologie néo-classique de la façade avant.