

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Herman Richir 29**OBJET :** dans une maison unifamiliale, démolir, reconstruire et étendre une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, faire des travaux structurels et d'aménagement intérieur, placer une fenêtre de toiture sur le versant avant et modifier les menuiseries extérieures (couleur : vert d'eau et divisions)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier Terdelt et Chomé »

ENQUETE : du 03/06/2022 au 17/06/2022**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, reconstruire et étendre une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière en dérogation avec l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) – (profondeur) et avec l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) – (murs mitoyen),
 - faire des travaux structurels et d'aménagement intérieur,
 - placer une fenêtre de toiture sur le versant avant,
 - modifier les menuiseries extérieures (couleur : vert d'eau et divisions) en dérogation avec l'art. 15 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) Quartier Terdelt-Chomé (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 juillet 1958 visant à « transformer la façade, d'ajouter une annexe et une terrasse en façade postérieure et de transformer les combles en 2ème étage habitable » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 29 mai 1984 visant à « réaménager la zone de recul avec parcage pour un véhicule » ;
- 4) Vu la confirmation du 22 décembre 2020 attestant de l'existence d'un logement ;
- 5) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932 – cité jardin Terdelt) ;
- 6) Considérant que l'annexe existante est démolie et que le nouveau volume vient s'implanter en léger débord par rapport à l'implantation initiale, et que ce débord est en dérogation en ce qui concerne la profondeur maximale ;
- 7) Considérant que le bardage extérieur s'étend jusqu'aux limites mitoyennes, que dès lors la composition du mur mitoyen n'est plus conforme, puisque celui-ci doit conserver une épaisseur de 28cm (en dur) permettant une rehausse éventuelle de ce dernier en bonne et due forme ;
- 8) Considérant que la nouvelle annexe s'étend sur toute la largeur de la façade, que la hauteur projetée reste en dessous des murs mitoyens existants et que dès lors aucune rehausse de ces derniers n'est nécessaire ;
- 9) Considérant que la toiture de l'annexe est vitrée afin de garantir au maximum l'éclairage naturel de la pièce centrale (salle à manger) ;
- 10) Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé, que des travaux structurels sont réalisés afin d'ouvrir l'espace et qu'une zone de rangements (vélos et vestiaires) a été intégré ;
- 11) Considérant qu'au 1^{er} étage une baie est ouverte entre les 2 chambres ;

- 12) Considérant qu'une fenêtre de toit est placée sur le haut du versant avant, qu'au vu de son emplacement, derrière la lucarne, celle-ci ne sera pas visible depuis l'espace public ;
- 13) Considérant que le projet prévoit la remise en bois de tous les châssis (la situation en place fait état de châssis en PVC ce qui est contraire à la réglementation) et la mise en couleur de l'intégralité des menuiseries extérieures en vert d'eau ;
- 14) Considérant que cette teinte vive, s'inscrit dans la palette de couleurs que l'on retrouvait sur les menuiseries d'origines au sein de la cité jardin ;
- 15) Considérant que le dessin de la porte d'entrée, en situation de fait et projeté ne correspond pas à celui des plans d'archives et qu'il y a lieu de restituer, selon le dessin d'origine conformément à la réglementation en vigueur (RCUZ) ;
- 16) Considérant que l'aménagement de la zone de recul ne correspond pas au plan du permis de bâtir du 29 mai 1984 et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- construire la nouvelle annexe entre les 2 murs mitoyen existants dans le respect du Titre I, art. 4 du RRU et Titre I, art. 29 du RCU,
- restituer la porte d'entrée en bois, selon le dessin d'origine (archive de 1958),
- rendre l'aménagement de la zone de recul conforme au permis de bâtir du 29 mai 1984.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du Quartier des Terdelt/Chomé - Art.15. Portes et fenêtres visibles depuis l'espace public

Abstention : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*