

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Paul Leduc, 26

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir la véranda existante au rez-de-chaussée et la remplacer par une annexe de même superficie, isoler la façade arrière (15cm), revoir l'aménagement intérieur du logement, réaliser des travaux structurels, revoir l'aménagement de la zone de recul ainsi que sa clôture et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 25/08/2022 au 08/09/2022

RÉACTIONS :

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 véranda existante au rez-de-chaussée et la remplacer par une annexe de même superficie en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ,
 - isoler la façade arrière (15cm) en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - réaliser des travaux structurels ,
 - revoir l'aménagement intérieur du logement,
 - revoir l'aménagement de la zone de recul ainsi que sa clôture,
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

PRÉAMBULE:

2. Vu la construction en 1925 de 180 maisons par le Foyer Schaerbeekois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 juin 1936, visant à « ajouter une véranda » ;
4. Vu la situation licite du bien, une maison unifamiliale ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 29 juin 2021 visant à : « dans une maison unifamiliale, démolir la véranda existante au rez-de-chaussée et la remplacer par une annexe de même superficie, revoir l'aménagement intérieur du logement, réaliser des travaux structurels, revoir l'aménagement de la zone de recul, changer la clôture en façade avant et mettre en conformité la modification de la corniche et les menuiseries extérieures en façade avant (châssis et porte d'entrée)» ;
6. Considérant que la présente demande vise à répondre aux remarques émises dans le cadre du refus de permis d'urbanisme précité, à savoir :
 - ne pas prévoir un local habitable dans l'espace « chambre 3 »,
 - minéraliser maximum 0.50m de large le long de la façade dans la zone de recul,
 - maintenir la porte d'entrée dans le respect des caractéristiques d'origine de la maison (matériau, forme, division et proportion),
 - maintenir la corniche en bois dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble,
 - construire le muret à rue en briques de ton rouge orange ;
7. Vu que le bien se situe dans le RCUZ « Terdelt et Henri Chomé », visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlots ;

VOLUME :

8. Considérant que le projet prévoit la démolition de la véranda existante et la construction d'une nouvelle annexe ayant la même emprise au sol ;
9. Considérant que cette annexe dépasse légèrement en profondeur et en hauteur le gabarit prescrit par la réglementation en vigueur ; que cependant celle-ci ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale et que dès lors les dérogations peuvent être accordées ;
10. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
11. Considérant que la surépaisseur produite par l'isolation de la façade arrière génère une légère dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (+15cm) ; que cette dérogation est minime et qu'elle est donc acceptable;

LOGEMENT:

12. Considérant que l'annexe et les travaux structurels internes améliorent les qualités spatiales de cette maison et le confort de ses habitants ;
13. Considérant que le projet prévoit la suppression de la cheminée à tous les étages, ce qui améliore la qualité d'habitabilité du logement en agrandissant les chambres proposées ;
14. Considérant que des fenêtres en toiture sont prévues pour augmenter l'éclairage des combles ;
15. Considérant que les aménagements proposés améliorent les qualités spatiales et d'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

ZONE DE REcul :

16. Considérant qu'un espace de stationnement pour les véhicules deux-roues est prévu dans la zone de recul et dans le sas d'entrée spacieux, ce qui collabore à atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
17. Considérant également que la zone de recul sera végétalisée au maximum ;

FAÇADE:

18. Considérant que la façade s'assimile à la typologie « 36 » présentée dans le catalogue des façades types du Foyer Schaerbeekois pour la construction du quartier Chomé en 1922 ;
19. Considérant que la division du châssis au rez-de-chaussée a été modifiée et qu'elle s'accorde avec l'ensemble de la façade ;
20. Considérant que le projet prévoit la mise en couleur des menuiseries en bois de ton bleu et que cette couleur s'inscrit dans les teintes vives autorisées dans le quartier ;
21. Considérant que la grille, le muret à rue et le portillon d'entrée proposés présentent des caractéristiques décoratives, en respectant l'architecture d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*