

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Désiré Desmet, 3

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture du balcon arrière gauche au 1^{er} étage et la clôture en zone de recul (matériaux), aménager une terrasse en lieu et place d'une véranda au rez-de-chaussée à l'arrière, rehausser la façade arrière au 2^{ème} étage coté gauche, construire une lucarne à l'avant au 2^{ème} étage coté gauche, aménager les combles, réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies), modifier la façade arrière et la façade avant (châssis, divisions, porte)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-Capitale

dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé », approuvé en date du 25/10/2012

ENQUETE :

du 13/01/2023 au 27/01/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
 - la fermeture du balcon arrière gauche au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur 1 m et hauteur 1,9 m),
 - la clôture en zone de recul (matériaux), en dérogation à l'art. 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt et Chomé » (clôture en zone de recul §1 et §2 clôture à l'alignement)
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée à l'arrière,
- rehausser la façade arrière au 2^{ème} étage côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) et en dérogation à l'art. 9 du RCUZ « Quartier Terdelt et Chomé » (toitures),
- construire une lucarne avant au 2^{ème} étage côté gauche,
- aménager les combles,
- réaliser des travaux structurels intérieurs,
- modifier la façade arrière,
- modifier la façade avant (châssis, divisions, porte) ;

Historique :

2. Vu que le bien se situe dans le quartier « Terdelt et Chomé », inauguré en 1926 ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu la confirmation du 22 aout 2016 attestant la situation licite du bien, à savoir un logement unifamilial ;

Volumes :

5. Considérant que le projet vise à mettre en conformité la fermeture du balcon ajouté au 1^{er} étage à l'arrière côté gauche ; que ce volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur, en ce qu'il

dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 5) de 1 m, et de hauteur, en ce qu'il dépasse de 1,9 m ce même profil mitoyen (n° 5) ;

6. Considérant toutefois que la fermeture de ce balcon permet d'agrandir la chambre arrière qui bénéficie d'une vue sur le jardin et l'intérieur d'îlot ; que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;
7. Considérant que le projet vise à rehausser la façade arrière au 2^{ème} étage ; que cette construction déroge à la réglementation applicable en ce qu'elle dépasse en hauteur et profondeur le profil mitoyen le plus profond (n° 5) ;
8. Considérant par ailleurs que cette rehausse déroge au RCUZ en termes de gabarit et de toiture, en ce que le projet modifie le gabarit de la situation de droit ainsi que la typologie de la toiture ;
9. Considérant que cette rehausse crée un gabarit imposant en façade arrière ; qu'elle dénature l'ensemble des maisons unifamiliales en ce qu'elle ne s'aligne plus avec les toitures des autres immeubles ; que, dès lors, cette dérogation ne se justifie pas ;
10. Considérant que le projet vise à construire une lucarne rampante sur la toiture avant côté gauche ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de matériaux proposés, en ce que les tuiles ton noir ne correspondent pas au matériau d'origine, à savoir des tuiles en terre cuite mate rouge et qu'il convient d'y remédier ; (à discuter en cc-LS)

Terrasses :

11. Considérant que le projet prévoit la démolition d'une véranda illicite au rez-de-chaussée à l'arrière ;
12. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur cette même surface, en dérogation à a réglementation urbanistique en ce qu'elle dépasse de 2,5 m le profil mitoyen le plus profond (n° 5) ;
13. Considérant cependant que cette terrasse offre un espace qualitatif dans la zone de cour et jardin et que la superficie maintenue en pleine terre et plantée est conforme aux prescriptions applicables ; que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Répartition du logement :

14. Considérant que le projet prévoit la transformation de cette maison unifamiliale avec la configuration suivante :
 - au sous-sol : les caves,
 - au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, la salle de séjour et la salle à manger à droite, la cuisine à l'arrière côté gauche,
 - au 1^{er} étage : la cage d'escalier donnant sur un bureau, une chambre à l'avant, une chambre à l'arrière et une salle de bain partagée,
 - au 2^{ème} étage : la cage d'escalier donnant sur une chambre avant, une chambre arrière avec une salle de douche privative ;

Habitabilité :

15. Considérant que les espaces de vies sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Façade arrière :

16. Considérant que le projet prévoit des modifications de la façade arrière au rez-de-chaussée en remplaçant les châssis et portes d'origine par deux portes vitrées coulissantes ;
17. Considérant que cette baie est réalisée sur toute la largeur de la façade arrière ; que cette réalisation offre au séjour une large vue sur le jardin et améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
18. Considérant néanmoins qu'il n'est pas souhaitable d'ancrer dans les murs mitoyens la nouvelle structure qui reprendra cette ouverture et qu'il y a lieu de prévoir des têtes de mur de minimum 20 cm de part et d'autre de la baie ;
19. Considérant que le projet prévoit de remplacer la division du châssis arrière au 1^{er} étage côté droit ; que celle-ci s'éloigne des caractéristiques d'origine et qu'il est regrettable de ne pas conserver la division de la situation de droit (bipartite avec imposte) afin de préserver une composition harmonieuse de l'ensemble architectural ;
20. Considérant que le projet prévoit le remplacement du châssis de la chambre arrière au 1^{er} étage côté gauche ; qu'il est regrettable que l'alignement et la forme du châssis ne s'accordent pas avec la façade ;

Façade avant :

21. Considérant que le projet prévoit la restauration des châssis en bois de teinte naturelle en modifiant la division tripartite des petits-bois par une division quadripartite ; que cette division se rapproche des caractéristiques d'origine des châssis mais que, toutefois, il convient que les petits-bois soient placés à l'extérieur du châssis ;

22. Considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée en façade avant par une porte en bois semblable à celles de maisons-types du quartier « Terdelt et Chomé »;
23. Considérant que ces modifications permettent de valoriser les caractéristiques esthétiques originelles de la maison et de l'ensemble architectural ;
24. Considérant toutefois que les couleurs originales des châssis sont dans des teintes vives (bleu, vert, rouge) et qu'il serait souhaitable de considérer une de ces teintes pour les châssis (y compris la lucarne), la porte et la corniche en façade avant ; néanmoins que le demandeur a déclaré en séance qu'il aimerait modifier la teinte de châssis en vert ; que ce choix devra être confirmé sur les plans modifiés à introduire ultérieurement lors de la procédure d'instruction de cette demande de permis (préciser le code RAL ou soumettre un échantillon) ;

Zone de cours et jardins

25. Considérant que l'aménagement du jardin devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
26. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que dès lors la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Zone de recul :

27. Considérant, au vu des photos fournies, que la clôture entre l'alignement et la zone de recul déroge aux règlements en vigueur en termes de respect des caractéristiques stylistiques typiques du quartier, en ce que le parement du muret est constitué de plaquettes de teinte noire qui ne s'accordent pas avec la façade ; que, dès lors, il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la rehausse de la façade arrière au 2^{ème} étage côté gauche et d'y prévoir éventuellement une lucarne conforme au RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé » ;
- prévoir des têtes de mur (min 20 cm) de part et d'autre de l'ouverture de la baie du rez-de-chaussée afin de ne pas ancrer la structure qui reprendra l'ouverture de la baie dans les murs mitoyens ;
- proposer des tuiles en terre cuite mate de ton rouge pour les deux versants de la toiture ;
- s'assurer que les petits-bois des châssis en façade avant sont placés à l'extérieur ;
- retirer les plaquettes de parement du muret de la clôture et se conformer à l'art. 20 du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé » ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur du balcon au 1^{er} étage)
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la terrasse au RDC)

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

Valérie PIERRE, *Présidente,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*