

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Camille Wollès, 6**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'ajout d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, l'aménagement des combles, les modifications structurelles intérieures (mezzanine) et la modification 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 (ZICHEE)

AUTRE : dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELT & CHOME" » approuvé en date du 25/10/201 du 24/03/2023 au 07/04/2023

ENQUÊTE :**RÉACTIONS :**

-

La Commission entend :

La demanderesse

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - l'ajout d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - les aménagements intérieurs en dérogation aux art. 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,
 - la modification de la façade avant en dérogation aux art. 10 (fenêtres), 11 (corniche) et 13 (façades) du RCUZ "Terdelt - Henri Chomé" ;

PRÉAMBULE :

2. Vu la construction en 1925 de 180 maisons par le Foyer Schaerbeekois ;
3. Considérant que la Commune est en possession d'un plan cacheté daté le 21 juillet 1927 et dont titre visait à « construire une serre » et que ce volume rentre dans la situation de droit ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 janvier 1933, visant à « construire une lucarne » ;
5. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
6. Vu que le bien se situe dans le RCUZ « du Quartier Henri Chomé », visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlots ;

VOLUME :

7. Considérant qu'il semble qu'un volume a été construit au rez-de-chaussée arrière entre 2004 et 2012 (cf. orthoplans de Bruciel) avec une extension de 1,1m de profondeur au côté droit et que celle-ci dépasse les gabarits admissibles, mais que ce nouveau volume ne nuit pas aux constructions voisines et il améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
8. Considérant en outre que sa toiture est en plaque ondulée teinte blanche translucide et que ce matériau n'est pas pérenne pour une pièce habitable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
9. Considérant que les orthoplans de Bruciel confirment que la façade arrière n'a pas été construite conformément aux plans de 1927, mais que cette différence de volume est conforme aux prescriptions urbanistiques et n'a pas nuit aux constructions voisines depuis sa mise en œuvre (de plus de 85 ans) ;

LOGEMENT :

10. Considérant que le WC au rez-de-chaussée présente un déficit minime de largeur (0,72m au lieu de 0,8m), mais que cet espace s'aligne dans le prolongement de l'escalier et que dès lors la dérogation peut être accordée ;
11. Considérant que la chambre 3 déroge en termes de superficie éclairante (2,54m² au lieu de 3m²) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
12. Considérant que la maison unifamiliale ainsi rénovée offre de meilleures qualités d'habitabilité ;

FAÇADE AVANT :

13. Considérant que la façade de la maison s'assimile à la typologie « 60 » présentée dans le catalogue des façades types du Foyer Schaerbeekois pour la construction du quartier Chômé en 1922 ;
14. Considérant que l'ouverture au 1^{er} étage côté gauche a été modifiée, qu'elle est axée sur le châssis du rez-de-chaussée et que dès lors, elle respecte la composition de la façade avant ;
15. Considérant toutefois que la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la modification des châssis et de la porte nuit fortement aux qualités architecturales d'origine de cette maison ;
16. Considérant en effet qu'il manque les petits bois sur l'ensemble des menuiseries extérieures et qu'il y a lieu d'y remédier ;
17. Considérant que le jeu d'alternance brique/enduit a disparu pour cette façade en ce que les briques ont été peintes avec une teinte blanche, ce qui nuit fortement à la qualité particulière de la façade et de l'ensemble du quartier et qu'il y a lieu d'y remédier ;
18. Considérant que la fenêtre de toit visible depuis l'espace public ne respecte pas l'axe de la travée droite de la façade, ce qui n'est pas acceptable ;
19. Considérant que la corniche ne présente pas la même couleur d'autres menuiseries et que cet aspect rompt l'harmonie de la façade avant ;
20. Considérant que selon les registres de photos, les menuiseries extérieures étaient de teinte bleu foncé avant 2019 et que cette couleur vivace fait partie des caractéristiques remarquables de l'origine de ce quartier ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- remplacer la toiture de l'annexe par un matériau plus pérenne et cohérent avec le langage architectural de la maison ;
- prévoir une fenêtre de toit conforme à l'art. 10 du RCUZ "Terdelt - Henri Chomé" et pour rendre conforme la chambre 3 en termes d'éclairage naturel;
- proposer une façade avant où toutes les menuiseries extérieures (châssis, porte et corniche) sont en bois, ton bleu foncé avec des petits bois respectant la typologie de la maison et dont la porte-fenêtre ait une allège pleine;
- maintenir les briques de façade dans leurs caractéristiques d'origine ;

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)
- dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*