

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Alexandre De Craene, 9

OBJET :

Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité une véranda au rez-de-chaussée arrière, construire une lucarne en toiture arrière, isoler la toiture par l'extérieur, étendre le logement dans les combles et modifier 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(S) :

le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

ENQUÊTE :

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

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 :

- mettre en conformité : la construction d'une véranda au rez-de-chaussée à l'arrière,
- placer une fenêtre sur la toiture avant en dérogation à l'art. 10 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du Quartier des Terdelt/Chomé (lucarnes et fenêtres de toit visible depuis l'espace public),
- construire une lucarne en toiture arrière en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) et à l'art. 9 du RCUZ du Quartier des Terdelt/Chomé (toitures),
- placer des installations techniques sur le versant arrière de la toiture,
- isoler la toiture par l'extérieur en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) et à l'art. 9 du RCUZ du Quartier des Terdelt/Chomé (toitures),
- modifier la façade avant dont la suppression des châssis d'origine en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;

HISTORIQUE :

2. Vu le permis de bâtir du 27 juillet 1982 visant à « aménager un emplacement de parcage pour une voiture dans la zone de recul » ;

3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une maison unifamiliale ;

VOLUMES:

4. Considérant que le projet prévoit la mise en conformité d'une annexe au rez-de-chaussée qui est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

5. Considérant que la lucarne en toiture arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de gabarit en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la façade et en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de la toiture existante (de 20cm) ;

6. Considérant toutefois que l'ajout de la lucarne améliore les qualités d'habitabilité de la pièce concernée ;

7. Considérant, au vu de ce qui précède, que la lucarne doit être revue et qu'elle devra se conformer à l'art. 6 du Titre I du RRU ;

8. Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur permet d'améliorer les performances énergétiques de cette maison ;

9. Considérant qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme mais que les dérogations sont minimales et justifiées ;

HABITABILITÉ :

10. Considérant que le projet prévoit l'extension du logement dans les combles, que l'espace proposé améliore les conditions d'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

FACADE ARRIERE :

11. Considérant que les panneaux solaires sont bien placés en façade arrière conformément aux recommandations du RCUZ ;

FAÇADE AVANT :

12. Considérant que la suppression des châssis et de la porte d'origine constitue une dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;

13. Considérant qu'une des fenêtres en toiture avant déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la taille de la fenêtre ne correspond pas aux dimensions prescrites par le RCUZ de 1m40 sur 1m40 ;

14. Considérant toutefois que la division tripartite du châssis s'intègre harmonieusement avec les éléments de façade, que dès lors la dérogation est acceptable ;

15. Considérant que les châssis de la façade avant en PVC de ton blanc sont remplacés par des châssis en bois de ton vert sauge et que les divisions des châssis sont conservées ;

16. Considérant que le châssis à gauche de la porte d'entrée diffère légèrement de celui d'origine (longueur et division) et déroge à la réglementation urbanistique en vigueur, que toutefois la transformation est minime et la dérogation est justifiée ;

17. Considérant que la porte d'entrée en PVC de ton blanc est remplacée par une porte en bois de ton vert ;

18. Considérant que les ferronneries (garde-corps) au 1^{er} étage sont remplacées (ferronneries noires) et qu'il est proposé d'ajouter un auvent (ferronnerie noire et verre) au-dessus de la porte d'entrée ;

19. Considérant que l'ensemble de ces modifications contribue à valoriser les caractéristiques d'origine de l'immeuble et son aspect architectural ;

ZONE DE REcul :

20. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la zone de recul.

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- proposer une lucarne conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU (largeur inférieure ou égal aux 2/3 de la façade et dépassement inférieur à 2 m du profil existant de la toiture) ;
- adapter la coupe projetée en ce qui concerne le raccord toiture/corniche (+ détail) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU - Éléments patrimoniaux de façade
- dérogation à l'art. 9 du RCUZ du Quartier des Terdelt/Chomé (toitures)
- dérogation à l'art. 10 du RCUZ du Quartier des Terdelt/Chomé (lucarnes et fenêtres de toit visible depuis l'espace public)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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,*