

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Herman Richir, 13

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture en façade avant et modifier son revêtement; démolir une véranda et reconstruire une annexe en façade arrière sur toute la largeur du bâtiment, rehausser le mur mitoyen côté gauche, construire une lucarne en toiture en façade arrière, modifier la façade avant et la clôture de la zone de recul

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine de la Région Bruxelles-Capitale.

Le bien se situe dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELT & CHOME" » approuvé en date du 25/10/2012

du 09/06/2023 au 23/06/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur

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 lucarne en toiture avant et modifier son revêtement en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments patrimoniaux de façade autre que châssis),
- démolir une véranda et reconstruire une annexe en façade arrière sur toute la largeur du bâtiment en dérogation à l'art. 4 et à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
- rehausser le mur mitoyen côté gauche en dérogation à l'art. 4 et à l'art. 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU),
- construire une lucarne en toiture en façade arrière,
- modifier la façade avant et la clôture de la zone de recul (châssis, corniche et porte d'entrée) en dérogation à l'art.19 du RCUZ (clôture en zone de recul à l'alignement) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de l'acte de bâtir du 22 septembre 1927 visant à « construire un toit vitré » ;
3. Vu la confirmation du 21 octobre 2022 attestant de la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
4. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire de la région Bruxelles-Capitale (bien datant d'avant 1932) ;
5. Vu la mise en demeure du 18 novembre 2011 reprenant l'infraction suivante : l'aménagement de la zone de recul aménagée en parking ;
6. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;

VOLUMES :

8. Considérant que le volume de la lucarne avant s'inscrit dans le gabarit licite est que sa mise en conformité est acceptable ;
9. Considérant que la véranda située au rez-de-chaussée à l'arrière est démolie en vue de construire une nouvelle annexe qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le nouveau volume dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond (n°11) ;
10. Considérant que ce nouveau volume entraîne la rehausse du mur mitoyen côté gauche de 35 cm ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en terme de dépassement des profils mitoyens ;

11. Considérant toutefois que ces transformations ont peu d'impact sur les immeubles avoisinants et que dès lors les dérogations sont acceptables ;
 12. Considérant que la lucarne proposée en toiture arrière est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
- ZONE DE REcul :**
13. Considérant qu'il est prévu de retirer les dalles afin de perméabiliser la zone de recul en pleine terre plantée ;
 14. Considérant qu'il est prévu de construire une clôture en brique rouge surmontée d'une grille métallique de ton bleu clair ; que ces modifications dérogent à l'art.20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) en ce que la hauteur de la clôture doit être comprise entre 0.75m et 1m40 ;
 15. Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de rehausser la hauteur de la clôture afin de se conformer au RCUZ ;
- FAÇADE AVANT :**
16. Considérant que le projet vise à réaliser des modifications de la façade avant qui tendent vers une amélioration esthétique en respectant les caractéristiques architecturales d'origine ;
 17. Considérant que les châssis en PVC de ton blanc sont remplacés par des châssis en bois de ton bleu clair ;
 18. Considérant que les divisions des châssis sont modifiées dans l'ensemble afin de retrouver les divisions de la situation de droit ;
 19. Considérant que la porte d'entrée est modifiée et se rapproche de celle d'origine ;
 20. Considérant que la corniche actuelle qui est en PVC est illicite ; qu'elle est remplacée par une corniche en bois de ton bleu clair qui est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
 21. Considérant que le projet vise à mettre en conformité la construction d'une lucarne rampante en toiture avant, que cette lucarne déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de respect des éléments patrimoniaux de façade en ce que l'habillage en zinc s'éloigne considérablement du style typique du quartier Terdelt et Chomé ;
 22. Considérant dès lors que la dérogation et la mise en conformité ne sont pas acceptables et qu'il convient de proposer un revêtement plus harmonieux en réduisant l'épaisseur de la saillie et d'utiliser un matériau plus adéquat tel que du bois (cf : n°5 et n°7 rue Herman Richir) ;
 23. Considérant que l'auvent situé au-dessus de la porte d'entrée déroge à l'art 13 du RCUZ (traitement de façade visible depuis l'espace public) ; qu'il y a lieu de proposer des matériaux et un style plus respectueux de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- réduire la saillie supérieure de la lucarne avant et proposer une finition en bois qui s'intègre de manière plus harmonieuse avec les éléments de façade ;
- rehausser la clôture en zone de recul pour se conformer à l'art. 20 du RCUZ ;
- proposer un auvent en façade avant plus respectueux des caractéristiques architecturales 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 d'une construction mitoyenne)

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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*