

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Paul Leduc 79

OBJET : dans une maison unifamiliale, démolir une véranda et reconstruire une annexe sur 2 niveaux, construire deux lucarnes, installer un escalier extérieur, réaménager la zone de recul, modifier l'esthétique de la façade avant et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : RCUZ « Quartier Henri Chomé »

ENQUETE : du 21/02/2020 au 06/03/2020

REACTIONS : 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 une véranda et reconstruire une annexe sur 2 niveaux en dérogation au RRU titre I et II art.4 (hors gabarit / hauteur sous-plafond) ;
 - construire deux lucarnes (une par façade) ;
 - installer un escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - modifier l'esthétique de la façade avant (corniche, châssis et porte) en dérogation au RCUZ Chomé Sect.3 art.11 (corniche) ;
 - réaménager la zone de recul ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies, trémie d'escalier) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1935 visant à "transformer [l]a maison" ;
- 3) Vu la confirmation du 12 mars 2019 attestant de l'existence d'un logement ;
- 4) Vu que le bien se situe dans le RCUZ « Quartier Henri Chomé » visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlots ;
- 5) Considérant qu'une extension est construite en lieu et place d'un jardin d'hiver suspendu ; que celle-ci s'appuie sur le niveau du rez-de-jardin jusqu'au rez-de-chaussée ;
- 6) Considérant que le profil mitoyen avec le n°77 ne peut être pris en considération étant donné que des travaux ont été effectués sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ; et que ce volume dépasse en profondeur les gabarits mitoyens ;
- 7) Considérant que l'annexe s'étend de 110cm par rapport à l'ancienne volumétrie sans toutefois dépasser la profondeur de l'ancien escalier ; que cette intervention ne génère que peu d'impact et que dès lors, la dérogation peut être octroyée ;
- 8) Considérant que la partie inférieure de cette annexe abrite une buanderie ; que celle-ci ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (1.85 m) ; que ce niveau correspond approximativement à la partie avant sous cave et que pour éviter d'important travaux de décaissement, ce déficit peut être accepté ;
- 9) Considérant qu'un nouvel escalier extérieur est prévu pour l'accès au jardin mais que celui-ci génère des vues intrusives sur la parcelle de gauche ;
- 10) Considérant qu'il y a lieu de réduire le palier de l'escalier ou de prolonger le mur mitoyen pour rester dans les 4m autorisés par l'art.7 du RCUZ Chomé ;
- 11) Considérant que la demande prévoit aussi d'aménager une suite parentale dans les combles et que deux lucarnes sont proposées afin de fournir un éclairage naturel suffisant ;
- 12) Considérant que ces lucarnes avant et arrière s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

- 13) Considérant qu'une bande minérale est aménagée sur la zone de recul afin d'y prévoir une zone de parcage vélos ; qu'il n'est pas nécessaire de modifier ces espaces de pleine terre pour un tel usage et qu'il y a lieu d'aménager la zone de recul conformément au RCUZ;
- 14) Considérant qu'entretemps, les menuiseries ont été remplacées par du PVC, qu'à l'exception de la corniche, les châssis et la porte d'entrée retrouvent leurs caractéristiques d'origine ;
- 15) Considérant que pour respecter cette cohérence, il y a lieu de proposer une corniche en bois s'harmonisant avec le reste des menuiseries de la façade ;
- 16) Considérant que de plus, pour conserver la typologie particulière de ces habitations, il serait préférable de privilégier des teintes vives plutôt que du noir dans le choix des couleurs pour les menuiseries ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE modifier les plans afin de :**

- réduire le palier de l'escalier à 1.0M du mur mitoyen gauche ou le prolonger jusqu'au droit de l'escalier ;
- proposer une corniche en bois s'harmonisant avec le reste des menuiseries de la façade ;
- ne pas prévoir le noir comme couleur de menuiseries mais privilégier des teintes vives, conformément au RCUZ ;
- aménager la zone de recul, conformément au RCUZ.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 4 du titre II du RRU - Hauteur sous plafond (locaux non habitables)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*