

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Paul Leduc 61**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, modifier la façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du Quartier « Terdelt - Henri Chomé »

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant,
 - modifier la façade arrière,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous-plafond) ;
- 2) Vu la construction en 1925 de 180 maisons par le Foyer Schaerbeekois ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 janvier 1949 visant à surélever l'immeuble d'un 2^e étage ;
- 4) Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la Commission de concertation du 4 juin 2020 et l'avis favorable conditionnel du Collège daté du 16 juin 2020, libellés comme suit :
 - *Considérant que la demande vise à supprimer une partie des caves de façon à créer une double hauteur (en façade arrière) sans modification de volume ;*
 - *Considérant dès lors que la cuisine située au rez-de-jardin présente une hauteur de 2,20m sous-plafond, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que cette ouverture permet un accès direct au jardin depuis l'espace habitable et est dès lors autorisable ;*
 - *Considérant que les 2 balcons des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été intégrés dans le volume chauffé afin d'agrandir les superficies habitables et que cela n'impacte pas l'immeuble voisin ;*
 - *Considérant que le cloisonnement du 2^{ème} étage a été modifié de façon à y aménager une grande chambre/salle-de-jeu avec une salle-de-bain et un bureau ;*
 - *Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC dont les divisions s'approchent des divisions d'origine ;*
 - *Considérant cependant qu'il est nécessaire de prévoir des châssis en bois de teinte claire tel que stipulé dans les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;*
 - *Considérant que la porte est conservée telle qu'à l'origine ;*
 - *Considérant que la zone de recul n'est pas conforme en termes de végétalisation ;*
- 5) Vu les conditions liées à ces avis :
 - en façade avant, prévoir des châssis en bois de teinte claire tel que prévu dans le permis de 1949 et conformément aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Terdelt - Henri Chomé" ;
 - rendre la zone de recul conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 6) Vu les plans modifiés introduits en date du 14 août 2020 ;
- 7) Considérant que ceux-ci respectent partiellement les conditions concernant les châssis car ceux-ci sont bien proposés en bois mais qu'ils possèdent une teinte noire ;
- 8) Considérant toutefois que la prescription de l'art. 15 §1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Terdelt - Henri Chomé" ne prescrit pas de couleur en particulier : "toutes les portes et châssis de fenêtres visibles depuis l'espace public, en ce compris les lucarnes, sont en bois et de la même couleur" ;
- 9) Considérant qu'au vu des archives, contrairement aux autres cités-jardins de la même époque, le parti pris de celle-ci est la variété des teintes au niveau des menuiseries en façade avant;

- 10) Considérant dès lors que la proposition reprise dans les plans modifiés, châssis et porte peints en noir, est acceptable;
- 11) Considérant que les nouveaux aménagements de la zone de recul sont conformes aux prescriptions de à l'art.38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 12) Considérant toutefois qu'ils dérogent à l'art.19 §1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du Quartier « Terdelt - Henri Chomé » qui autorise uniquement une bande minéralisée de maximum 0,50 m de large le long de la façade et qu'il y a lieu de respecter cette prescription ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:

- proposer une bande minéralisée de maximum 0,50 m de large le long de la façade.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous-plafond)
- dérogation à l'art.4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous-plafond)

Abstention(s) : Néant

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*