

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/07/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Alexandre De Craene 7**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la zone de recul, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, revoir l'aménagement intérieur, effectuer des travaux structurels, modifier les façades avant et arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : le bien se situe dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELDT & CHOME" » approuvé en date du 25/10/2012

ENQUETE : du 10/06/2021 au 24/06/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- le plan de la situation future est imprécis, voire inexistant en ce qui concerne le léger allongement en profondeur par rapport à la ou les finitions prévues sur la jointure des deux mitoyens (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) ; dès lors une précision est demandée sur le plan ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité la modification de la zone de recul (zone d'accès et clôture), en dérogation au RCUZ Terdeltd, art.19 (aménagement et clôture de la zone de recul),
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation au RRU, titre I, art.4 et 6 (profondeur et hauteur de construction),
 - revoir l'aménagement intérieur (aménagement des combles), en dérogation au RRU et au RCU titre II, art.4 (hauteur insuffisante espace polyvalent),
 - effectuer des travaux structurels (nouveau plancher arrière, ouverture de baies, ...),
 - modifier l'esthétique de la façade avant (habillage de la lucarne), en dérogation au RCUZ Terdeltd, art.10 (dimension de la lucarne >2.30m),
 - modifier la façade arrière (modification des baies) ;
 - 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
 - 3) Vu l'autorisation du 1 avril 1940 visant à placer une fenêtre sur toiture ;
 - 4) Vu la confirmation du 6 août 2020 attestant de l'existence d'un logement ;
 - 5) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est démolie et remplacée par une nouvelle extension en bois ;
 - 6) Considérant qu'il s'agit dès lors d'une démolition-reconstruction ; que le volume déroge au RRU en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;
 - 7) Considérant néanmoins que l'annexe s'inscrit à peu de choses près dans le volume initial ; que sa profondeur reste en deçà des 4.0m autorisables pour ces biens situés dans le RCUZ Terdeltd ; que son léger dépassement de gabarit est généré par son isolation extérieure sans que cela n'ait d'incidences sur les propriétés voisines ;
 - 8) Considérant que l'annexe se trouve en avancé sur la cuisine et la salle-à manger, que ces pièces se retrouvent donc positionnés en partie centrale et ne bénéficient plus que d'un éclairage en second jour ;
 - 9) Considérant que la suppression des murs porteurs au rez-de-chaussée arrière permet de connecter les pièces entre eux, créant ainsi un grand espace ouvert, qui peut désormais profiter de l'éclairage direct de la nouvelle extension ;
 - 10) Considérant que la loggia au 1^{er} étage droit est intégrée dans le volume de la chambre 3, ce qui augmente la surface habitable de celle-ci ; qu'au passage, les baies en façade arrière sont également retravaillées ;

- 11) Considérant que le niveau sous combles est réaménagé afin d'en faire une chambre et un espace de jeu/polyvalent ;
- 12) Considérant que l'espace polyvalent peut être considéré comme un local habitable dans la mesure où celui-ci est énuméré comme tel sur les plans (chambre 2 sur la coupe) ; qu'il déroge au RRU et au RCU car ne disposant pas d'une hauteur sous plafond de 2,30m sur la moitié de sa superficie ; que la dérogation est toutefois acceptable car la lucarne apporte une hauteur de 2.20m sur sa grande majorité et que la pièce est d'une taille satisfaisante pour une chambre d'appoint ;
- 13) Considérant que les châssis actuellement en place sur la façade avant sont en aluminium mais que ceux-ci ne correspondent pas à la situation d'origine ;
- 14) Considérant qu'un effort est consenti afin de remplacer ces châssis par des menuiseries en bois avec impostes à croisillons, en suivant le modèle des bâtisses environnantes, ce qui permet de revenir à l'esprit d'origine de ce quartier ;
- 15) Considérant que la lucarne avant est modifiée ; qu'elle est isolée par l'extérieur et dotée d'un nouveau bardage clair ; que son recouvrement dépasse les 2.30m autorisé par le RCUZ Terdelt ;
- 16) Considérant qu'il n'existe pas de plans d'archives relatif à ce bien ; que l'autorisation de construire de cette lucarne date probablement du 1er avril 1940 ; qu'elle est visible sur les photos satellites depuis cette époque ;
- 17) Considérant que le RCUZ impose des lucarnes rampantes, d'une largeur maximum de 2.30m respectant l'axe de la travée principale ;
- 18) Considérant que l'isolation de la lucarne existante va accentuer la largeur excessive de celle-ci et ne peut dès lors être autorisée en l'état ;
- 19) Considérant dès lors qu'il y a lieu soit de maintenir la lucarne telle quelle, soit de proposer une nouvelle lucarne respectant les prescriptions du RCUZ ;
- 20) Considérant qu'en dehors du chemin d'accès principal, des zones minéralisées ceinturent le parterre planté central ; que cet aménagement ne correspond pas aux modèles types de zone de recul et que seule une bande minéralisée de maximum 50cm de large est autorisée le long de la façade ;
- 21) Considérant par contre qu'à son alignement, aucune clôture n'est installée sur la zone de recul et qu'il y a dès lors lieu de proposer un portail d'entrée et une clôture qui soient fidèles aux modèles d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- soit maintenir la lucarne telle quelle, soit proposer une nouvelle lucarne respectant les prescriptions du RCUZ ;
- revoir l'aménagement de la zone de recul conformément aux réglementations en vigueur (pleine terre et plantée) ;
- prévoir un portail d'entrée et une clôture à l'alignement qui soient fidèles aux modèles 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.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art.4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- 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,*

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,*