

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Hubert Krains, 38**OBJET :** dans une maison unifamiliale, démolir la véranda existante au rez-de-chaussée et la remplacer par une annexe plus profonde, construire une lucarne en façade arrière, réaliser des aménagements intérieurs et installer une citerne d'eau de pluie**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : repris à l'inventaire du patrimoine dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé », approuvé en date du 25/10/2012

ENQUETE : du 06/05/2022 au 20/05/2022**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 la véranda existante au rez-de-chaussée et la remplacer par une annexe plus profonde, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - réaliser des aménagements intérieurs,
 - installer une citerne d'eau de pluie ;

Préambule :

2. Vu la construction en 1925 de 180 maisons par le « Foyer Schaerbeekois » ;
3. Vu le permis de bâtir du 2 août 1988 visant à « modifier les annexes, la façade principale et la zone de recul » ;
4. Vu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du « Quartier Terdelt & Chomé », visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlot ;
5. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

Volume :

6. Considérant que le projet prévoit la démolition de la véranda existante et la construction d'une nouvelle annexe plus profonde de 75 cm ;
7. Considérant que le bâtiment a été construit à l'origine à plus de 26 m de l'alignement à rue ;
8. Considérant que la nouvelle annexe déroge d'office aux prescriptions urbanistiques en vigueur, en termes de profondeur et de hauteur, vu que le bâtiment voisin de droite (n° 40) a été implanté de manière significativement plus proche de l'alignement ; que, vu le caractère particulier de cette construction et le fait que la construction voisine de gauche présente le même alignement et reste légèrement plus profonde, les dérogations peuvent être accordées ;
9. Considérant que la création d'une lucarne arrière permet d'amener plus de confort et de luminosité à la nouvelle chambre aménagée au 2^{ème} étage mansardé ;
10. Considérant qu'une citerne de 3000 litres enterrée est installée et contribue à la bonne gestion des eaux pluviales ;

Logement :

11. Considérant qu'un studio de musique (local non-habitable) est prévu au sous-sol et que cet espace ne peut en aucun cas être utilisé comme local habitable ;
12. Considérant que le projet vise à réaménager le 2^{ème} étage mansardé par la création de deux chambres supplémentaires, un bureau et une salle de douche ; que tous ces espaces présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

13. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande ;

AVIS FAVORABLE unanime.

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 - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*