

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Herman Richir, 31

OBJET :

Dans une maison unifamiliale, démolir la véranda existante et en construire une nouvelle, mettre en conformité les aménagements intérieurs et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

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

-

REACTIONS :

-

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 :

- démolir la véranda existante et en construire une nouvelle, en dérogation à l'art. 6 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé » (démolition, rénovation et transformation),
- mettre en conformité :
 - les aménagements intérieurs (chambre en partie avant sous les combles), en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante),
- modifier la façade arrière (démolir l'allège au 1^{er} étage) ;

HISTORIQUE :

2. Vu la construction, en 1925, de 180 maisons par le *Foyer Schaerbeekois* ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juillet 1929 visant à « construire un toit vitré » ;
4. Vu que cette maison, signée par l'architecte Charles ROULET, date d'avant 1932 et est par conséquent inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :

5. Vu que le bien se situe dans le RCUZ « Quartier Terdelt et Chomé » visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlot ;
6. Vu la confirmation d'affectation du 1^{er} juillet 2022, attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETEE :

7. Considérant que l'habitation se présente sous la forme d'une maison unifamiliale de type trois façades et qu'elle fait partie d'un ensemble constitué par une unité architecturale commune dans le quartier ;
8. Considérant que la demande vise à démolir, au rez-de-chaussée, la véranda existante de +/- 11,2 m² ;
9. Considérant cependant que l'annexe en place ne correspond pas au dessin repris dans la situation de droit (autorisation de bâtir du 5 juillet 1929) ;
10. Considérant que le projet prévoit d'en construire une nouvelle afin d'agrandir les espaces de vie et que celle-ci est visible depuis l'espace public ;
11. Considérant que cette intervention respecte les dimensions du volume antérieur et ne génère pas de nuisances supplémentaires pour l'immeuble voisin de droite situé au n° 29 ; que celle-ci s'inscrit par ailleurs dans les gabarits admissibles tels que prescrits par la réglementation urbanistique en vigueur ;

12. Considérant que la chambre en partie avant sous les combles déroge aux normes d'habitabilité car elle ne dispose pas de la surface minimale pour les chambres (+/- 6 m² au lieu 9 m²) et que, dès lors, cet espace ne peut être défini comme local habitable ;

FAÇADES :

13. Considérant que, au niveau de la façade arrière, le projet vise à démolir l'allège pleine (briques rouges) au 1^{er} étage côté gauche et à la remplacer par un garde-corps métallique ; que cette intervention permet de revenir à la situation de droit ;

14. Considérant que la teinte rouge rubis de la structure de la future véranda est cohérente car elle s'accorde avec celle des différentes menuiseries en bois déjà présentes sur les façades ;

15. Considérant que le dessin des façades est assez schématique et ne reflète pas les caractéristiques architecturales du bâtiment ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

16. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le garde-corps du 1^{er} étage (façade à rue) et qu'il y a lieu de le dessiner ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- indiquer sur les plans l'espace sous combles en partie avant comme étant un « local non-habitable »,
- détailler le dessin des différentes façades en reprenant l'ensemble des différentes matérialités ;
- dessiner le garde-corps au 1^{er} étage en façade avant ;

Abstention(s) : -

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*