

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de Roodebeek, 282

**OBJET :**

Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe sur 2 niveaux, la modification du volume de toiture en façade arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant, aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage.

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 02/09/2021 au 16/09/2021

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Le demandeur

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:
    - la construction d'une annexe sur 2 niveaux, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit en profondeur et en hauteur) ;
    - la modification du volume de toiture en façade arrière ;
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs (baies, trémie d'escalier) ;
    - les modifications esthétiques en façade avant (divisions des châssis et garde-corps) ;
  - aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 janvier 1934 visant à "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1942 visant à "transformer l'immeuble" ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 octobre 2020 visant à "dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), la construction d'une annexe sur 2 étages, les travaux structurels intérieurs, les modifications esthétiques en façade avant, ajouter une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage et aménager la zone de recul" ;
5. Considérant que le rez-de-chaussée est dévolu à l'établissement d'une profession libérale ; que l'activité envisagée est inférieure à 75 m<sup>2</sup> et accessoire au logement et que cela est dès lors dispensé de permis d'urbanisme ;
6. Considérant qu'une annexe sur 2 étages a été ajoutée sans autorisation préalable ; que cette extension déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;
7. Considérant que le profil mitoyen avec le n° 280 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 ;
8. Considérant néanmoins que ce dépassement est limité et n'a qu'un faible impact sur les parcelles voisines ; que cela permet d'aménager un « espace nuit » plus confortable ;
9. Considérant que le séjour est établi au 2<sup>ème</sup> étage et que le pan de façade arrière est légèrement prolongé, sans incidence sur les propriétés mitoyennes ;
10. Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la continuité de ces espaces ; que celle-ci déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;

11. Considérant qu'elle est toutefois acceptable car, suite à la privatisation du jardin par la profession libérale, cette terrasse participe au confort de ce logement comme espace extérieur de plain-pied et qu'elle ne présente pas de vues intrusives de par les rehausses mitoyennes et les reculs générés par les bacs à plantes ;
12. Considérant cependant qu'un bac à plantes ne peut constituer une barrière de sécurité suffisante et qu'il y a donc lieu d'installer un garde-corps derrière ces bacs en façade arrière ;
13. Considérant qu'une trémie d'escalier a été ajoutée au dernier étage afin d'accéder à l'étage supérieur, transformé en bureau ;
14. Considérant que le garde-corps du balcon en façade avant est modifié et s'intègre correctement dans l'ensemble de la façade ;
15. Considérant que l'aménagement de la zone de recul est conforme aux règlements en vigueur ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- installer un garde-corps en plus des bacs à plantes en façade arrière,

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 d'une construction mitoyenne)

Abstention : -

*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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*