

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Avenue de Roodebeek, 137

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée et modifier l'aspect de la façade arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 06/05/2022 au 20/05/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

La demandeuse

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 lucarne en façade avant,
  - construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)(profondeur d'une construction mitoyenne - hauteur),
  - modifier l'aspect de la façade arrière (dimensions du tableau de fenêtre au 1<sup>er</sup> étage côté droit) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mars 1926 visant à "construire 2 annexes" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1938 visant à "transformer l'immeuble (WC)" ;
5. Vu la confirmation du 14 septembre 2021 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

**VOLUMÉTRIE :**

6. Considérant que, au niveau de la façade avant, une lucarne a été créée sans permis d'urbanisme mais qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables tout en améliorant les conditions d'habitabilité des espaces sous combles ;
7. Considérant que la demande porte sur la construction d'une annexe au rez-de-chaussée de 25 m<sup>2</sup>, en lieu et place de la véranda, sur une profondeur de 5,60 m afin d'étendre le rez-de-chaussée ;
8. Considérant que l'annexe/véranda précitée, d'une surface de 11,01 m<sup>2</sup>, est démolie ; que celle-ci n'avait pas non plus fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
9. Considérant que les gabarits du voisin de gauche ne peuvent être utilisés comme référence puisque les volumes construits existants ont été réalisés sans autorisation ;
10. Considérant que, par conséquent, l'annexe ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles et déroge aux réglementations urbanistiques applicables ;
11. Considérant que cette intervention nécessite une rehausse du mitoyen gauche du côté du n° 139 d'une hauteur de 1,72 m, en dérogation à la réglementation en vigueur ; que, cependant, elle n'a pas d'impact sur la parcelle susmentionnée ;
12. Considérant de plus que le voisin de droite, occupé par un « Carrefour Express » s'étend sur la totalité de la parcelle ;
13. Que l'annexe projetée reste bien en-deçà des ¾ de la profondeur de la parcelle du projet et de la construction voisine de droite ;
14. Considérant dès lors que les dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables ;

**HABITABILITÉ :**

15. Considérant que la maison est relativement étroite ; que cette configuration n'est pas idéale pour conjuguer esthétique et praticité ; que le rez-de-chaussée est constitué de pièces en enfilade et qu'il en résulte des pièces de vie sans réelle connexion avec le jardin ;

16. Considérant que cette extension permet de répondre à cette problématique en créant un espace de transition entre l'intérieur et le jardin, ce qui améliore le confort de ce logement et que, dès lors, la demande de dérogation peut être rencontrée ;
17. Considérant que le nouvel aménagement permet de redistribuer les pièces en disposant le salon/séjour côté jardin et non côté rue et, ainsi, de donner une toute autre dimension à cette pièce clé de l'habitation ;
18. Considérant que, au niveau de l'extension, un lanterneau est créé afin d'augmenter l'apport de lumière au cœur du bâtiment ;

#### TOITURE PLATE :

19. Considérant de plus que la toiture est végétalisée, conformément aux réglementations d'urbanisme en vigueur ;
20. Considérant que l'annexe construite, ainsi que la petite terrasse attenante, augmentent l'imperméabilisation du jardin ; que, toutefois, cette intervention n'impacte pas celui-ci du fait que le logement dispose d'un grand jardin et qu'il reste suffisamment de surface en pleine terre ;

#### FAÇADES :

21. Considérant que, excepté la création de la lucarne, la façade avant est inchangée ;
22. Considérant que, en ce qui concerne la façade arrière, les dimensions du tableau des fenêtres sont raccourcies au 1<sup>er</sup> étage afin de répondre à la construction de l'annexe arrière ; que cette intervention ne nuit ni à l'esthétique de la façade ni à l'espace concerné par ce châssis (salle de bain) ;

#### CONCLUSION :

23. Considérant, au vu de ce que précède, que le projet tel que présenté apporte une amélioration de l'habitabilité de ce logement ;

#### **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,*

Amine BELABBES, *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,*