

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/09/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Alexandre De Craene 25

**OBJET :**dans une maison unifamiliale, construire une annexe au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière, fermer un balcon au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, effectuer des travaux structurels et de réaménagement et réaliser des lucarnes en façade avant et en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELT &amp; CHOME" » approuvé en date du 25/10/2012

**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 :
  - construire une annexe au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière,
  - fermer un balcon au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière,
  - effectuer des travaux structurels et de réaménagement,
  - construire des lucarnes en façade avant et en façade arrière,

## Historique :

- 2) Vu le permis de bâtir du 11 juin 1965 visant à « aménager un garage en sous-sol » ;

## Volume

- 3) Considérant qu'une annexe est réalisée en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée conformément aux prescriptions des réglementations urbanistiques en vigueur ;
- 4) Considérant que cette annexe permet d'augmenter la superficie des pièces de vie et d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison ;
- 5) Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que la toiture plate de l'annexe serait verdurisée ;
- 6) Considérant que le balcon rentrant au 1<sup>er</sup> étage est refermé dans le prolongement de la façade et que cette modification n'apporte pas de nuisance particulière et que la pièce attenante est bien éclairée en premier jour ;

## Lucarnes :

- 7) Considérant que la lucarne « rampante » aménagée en façade avant est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur et s'insère correctement dans la composition de la façade ;
- 8) Considérant que la lucarne arrière est également conforme ;
- 9) Considérant que ces deux lucarnes permettent d'offrir une hauteur sous-plafond plus confortable et des vues droites pour les chambres sous toiture ;

## Réaménagement :

- 10) Considérant que des travaux structurels sont apportés à cette maison unifamiliale afin d'améliorer les qualités spatiales des pièces de vie et des chambres ;
- 11) Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur (14cm) ce qui améliore les performances énergétiques de la maison et que cette intervention ne nuit pas aux parcelles voisines ;
- 12) Considérant qu'afin de garder un raccord harmonieux en toiture avec les voisins de droite et de gauche, l'isolant est placé à l'intérieur ;

## Modifications en façade avant :

- 13) Considérant que des modifications ont été apportées à la façade avant (châssis et portes) ;

14) Considérant qu'en façade avant, les modifications concernées par la présente demande se situent en toiture et que les étages inférieurs sont exclus et devront néanmoins faire l'objet soit d'une demande distincte, soit de revenir à la situation licite du bien ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE** verduriser la toiture plate de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée.

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *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,*