

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

Rue Arthur Roland, 39

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, construire une extension au 1^{er} étage gauche, effectuer des travaux structurels intérieurs et mettre en conformité la construction d'un bâtiment (isolé) d'un niveau dans la zone de cours et jardins et la modification de l'aspect architectural de la façade avant en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelte et Chomé », approuvé en date du 25/10/2012
bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/02/2023 au 13/03/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Les demandeurs

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - construire une extension au 1^{er} étage gauche, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelte et Chomé » (extension du volume principal),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression de murs porteurs),
 - mettre en conformité :
 - la construction d'un bâtiment (isolé) d'un niveau dans la zone de cours et jardins,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 juin 1946 en vue de « transformer le second étage » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 juin 1949 en vue de « construire une annexe au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 25 septembre 2012 visant à « construire une extension au deuxième étage et modifier l'aspect de la façade avant d'une maison unifamiliale » ;
5. Vu la confirmation du 23 avril 2015 attestant de l'existence d'un logement ;
6. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
7. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du RCUZ "Quartier Terdelte et Chomé" ;
8. Considérant que les travaux se concentrent principalement sur le rez-de-chaussée de cette habitation unifamiliale et visent à en augmenter le confort ;
9. Considérant que la démolition des murs porteurs à ce niveau permet d'aménager un espace séjour/cuisine/salle à manger plus ouvert sur le jardin ;
10. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est démolie et remplacée par une annexe plus haute mais de même profondeur ;
11. Considérant que, s'agissant d'une démolition-reconstruction, ce volume est soumis à la réglementation actuelle ; qu'il dépasse de plus de 3 m (4,61 m) en profondeur les gabarits voisins ;
12. Considérant néanmoins que l'annexe projetée reprend la même profondeur qu'en situation existante et qu'une limitation à 3 m risquerait de créer une rupture dans la continuité des extensions présentes en façade arrière, alignées les unes aux autres ;

13. Considérant que cette annexe s'appuie sur des murs mitoyens existants mais que ceux-ci ont été rehaussés sans autorisation ;
14. Considérant néanmoins que cette rehausse des mitoyens est de faible importance (+/- 55 cm) et ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ; que cette hauteur supplémentaire permet, en outre, l'isolation de l'annexe, ce qui représente un gain en termes de confort et de consommation d'énergie ;
15. Considérant que la toiture plate de l'annexe est végétalisée ;
16. Considérant qu'une petite extension est prévue au 1^{er} étage et vient combler la partie gauche ;
17. Considérant qu'une légère rehausse du mitoyen est nécessaire à cette fin ;
18. Considérant que l'extension proposée déroge au RCUZ susvisé vu que celui-ci prévoit que le volume principal doit être conservé ;
19. Considérant cependant que le volume ajouté est de faibles dimensions et qu'il permet de créer une chambre plus confortable en façade arrière ;
20. Considérant qu'en situation projetée, ce logement ne dispose que d'une seule salle de bains pour quatre chambres ; que celle-ci se situe au 1^{er} étage et n'est accessible que via la grande chambre arrière ; que cette disposition n'est pas pratique et ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;
21. Considérant par contre que, en situation existante, le bâtiment comprend une seconde salle de bain, située au 2^{ème} étage ; que la suppression de celle-ci diminue l'habitabilité du logement et qu'il y a lieu d'y remédier ;
22. Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée est agrandie ; que la parcelle conserve malgré cela une importante surface en pleine terre, permettant une absorption des eaux pluviales in situ ;
23. Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la construction d'un bâtiment (isolé) d'un niveau dans la zone de cours et jardins ;
24. Considérant que cet abri de jardin dépasse légèrement la surface maximale autorisée (9,3 m² au lieu de 9 m²) mais qu'il ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ; que, dès lors, il est autorisable ;
25. Considérant que les châssis en façade avant ont été modifiés (bois et division en petits bois aux étages), que cela améliore les caractéristiques esthétiques de celle-ci, conformément au RCUZ "Quartier Terdel et Chomé", que le garde-corps installé est relativement pauvre mais qu'il reste acceptable ;
26. Considérant, en outre, qu'un auvent est présent mais qu'il n'est pas repris sur les plans et qu'il y a lieu d'y remédier ;
27. Considérant que la zone de recul est exclue de la présente demande ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager une salle d'eau supplémentaire, accessible de manière indépendante des chambres, à l'ensemble des occupants ;
- dessiner l'auvent en façade avant sur les plans.

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)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCUZ « Quartier des Terdel et Chomé » (implantation)

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,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*