

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Fernand Séverin, 31**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, construire un deuxième et un troisième étage sur la partie droite du bâtiment en conservant le versant gauche existant de la toiture et modifier l'aspect architectural de la façade avant.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 02/09/2021 au 16/09/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- des réserves sont émises concernant 2 points qui nécessitent, selon des riverains, des compléments d'information afin de pouvoir apprécier les conséquences de ce projet sur leur qualité de vie et de bien-être :
 - le premier point concerne une analyse d'ensoleillement et des ombres portées aux différentes saisons sur leur façade qui permettrait d'estimer la perte de lumière consécutive au rehaussement de l'immeuble et du toit ;
 - le deuxième point concerne une mise en image des vues générées sur leur façade depuis les baies créées afin d'apprécier la perte d'intimité consécutive aux travaux envisagés ;
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
 - construire un deuxième et un troisième étage sur la partie droite du bâtiment, en dérogation aux art. 3 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - conserver le versant gauche existant de la toiture ;
 - aménager un jardin, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - modifier l'aspect architectural de la façade en plaçant une brique de couleur claire (pose en chevron), un soubassement en cimentage et des châssis en aluminium ton gris foncé ;
 2. Vu le permis de bâtir du 19 juillet 1963 visant à « effectuer des transformations intérieures » ;
 3. Vu le permis de bâtir du 28 octobre 1980 visant à "transformer la façade principale" ;
 4. Considérant que cet immeuble et son voisin de gauche sont, à l'origine, 2 maisons jumelles légèrement en retrait de l'alignement des autres façades de la rue ;
 5. Considérant que la superficie initiale de l'immeuble est de 99 m² et que le projet porte sa superficie à 177 m²;
 6. Considérant que la superficie perméable du jardin est insuffisante car inférieure à 50% de la superficie totale du jardin, en dérogation au RRU ;
 7. Considérant que la démolition des annexes construites sans autorisation désenclave la parcelle ;
 8. Considérant que la construction du 3^{ème} étage est en dérogation au RRU mais que cela permet une liaison plus harmonieuse avec l'immeuble de droite, dont le gabarit est beaucoup plus imposant ;
 9. Considérant que la construction du 2^{ème} étage permet d'optimiser la hauteur sous plafond existante de ce niveau, à savoir seulement 2m 15, ce qui en améliore l'habitabilité ;
 10. Considérant que la construction de ces nouveaux étages, sur la partie droite de la parcelle, permet d'offrir une ouverture dans le pignon et une vue plus large sur la rue ;

11. Considérant que la nouvelle façade faite de briques collées de teinte claire (pose en chevron), d'un soubassement en cimentage et d'un ensemble porte d'entrée et châssis en aluminium gris foncé, propose une architecture contemporaine de qualité et qu'elle s'affranchit volontairement de l'expression du « bâtiment jumeau » voisin ;
12. Considérant cependant que ce type soubassement n'est pas synonyme de matériau pérenne et qu'il y a donc lieu de prévoir un matériau plus résistant que le ciment ;
13. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette demande améliore grandement le confort de cette maison unifamiliale en l'agrandissant et en optimisant l'utilisation des espaces, tout en proposant une nouvelle esthétique en façade avant et en améliorant ses performances énergétiques (isolation) ;

AVIS FAVORABLE à la majorité **A CONDITION DE :**

- proposer un soubassement en matériaux durable (pierre, ...) ;
- agrandir la zone perméable du jardin à minimum 50 % de sa superficie, conformément au RRU.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Abstention : *BUP – direction Urbanisme et Patrimoine culturel.*

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*