

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Fernand Séverin 7  
**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la fermeture des balcons en façade arrière, ajouter une annexe au rez-de-chaussée, étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, modifier le relief de la zone de cours et jardins et ajouter un escalier extérieur

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et le long d'un espace structurant  
 AUTRE : -

**ENQUETE :** du 02/09/2019 au 16/09/2019

**REACTIONS :** 2

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte  
 Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- les fissures (futures ou existantes) dans les murs mitoyens sont sources de préoccupations, tout comme la démolition des corps de cheminée et des murs dans les caves ;
- les maisons sises aux n° 7 et 9 de la rue Séverin sont normalement identiques/jumelles mais le fait d'avoir brisé la déclivité en paliers du jardin de la première brise cet esprit ;
- le cimentage et le toit plat, sans puis de lumière, de l'annexe projetée laissent penser qu'une rehausse se fera ultérieurement sur celle-ci.
- cette annexe ne pourrait-elle pas être réalisée en bois et/ou sa profondeur ne pourrait-elle pas se limiter au balcon du premier étage existant ?

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
  - mettre en conformité la fermeture des balcons ;
  - ajouter une annexe au rez-de-chaussée ;
  - étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
  - modifier le relief de la zone de cours et jardins ;
  - et ajouter un escalier extérieur, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1934 visant à bâtir une maison ;
- 3) Considérant que le projet vise à ajouter une annexe au niveau du rez-de-chaussée et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 4) Considérant que celle-ci améliore les qualités d'habitabilité du logement et que l'ouverture des baies est suffisante pour garantir l'amenée de lumière naturelle jusqu'à la pièce centrale (séjour) ;
- 5) Considérant que l'escalier extérieur existant est conservé et devient l'escalier intérieur du duplex ;
- 6) Considérant que le local principal du sous-sol devient un local de fitness et que celui-ci ne pourra jamais faire office de chambre à coucher ou d'espace de séjour de par son manque total d'éclairage naturel ;
- 7) Considérant que le logement du rez-de-chaussée s'étend au niveau du sous-sol tout en gardant les compteurs accessibles et une cave par logement ;
- 8) Considérant que le relief du jardin a été modifié de façon à pouvoir implanter une terrasse en continuité avec la nouvelle annexe ;

- 9) Considérant qu'un escalier extérieur est ajouté et que celui-ci déroge à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse les gabarits autorisables mais qu'il ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- 10) Considérant que les balcons des étages ont été fermés sans permis d'urbanisme mais qu'ils s'inscrivent dans les gabarits autorisables et permettent aux logements supérieurs de s'agrandir ;
- 11) Considérant de plus que le mur mitoyen est existant et ne doit pas être rehaussé davantage ;
- 12) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 13) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle-ci récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas prévoir de locaux de vie (tels qu'une chambre à coucher ou un séjour) dans le local principal du sous-sol ;
- prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle-ci récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration ;

La dérogation suivante est accordée :

- Titre I du RRU, art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne.

Abstention(s) : Néant

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*