

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue du Suffrage Universel 83
OBJET : dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola/verrière, modifier l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 12/06/2020 au 26/06/2020

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 constructions vont induire une perte de lumière et d'ensoleillement pour les voisins directs ;
- les vues dégagées seront terminées ;
- le projet va induire des vis-à-vis directs ;
- les immeubles sis aux numéros 81 et 83 forment un ensemble architectural cohérent et les travaux vont dénaturer celui-ci ;
- des éléments structurels sont communs avec le voisin du 83 et aucune autorisation avec ce dernier n'a été obtenue ;
- des réserves sont émises sur la stabilité des immeubles ;
- la superficie de la villa est déjà importante, pourquoi encore l'augmenter ?
- les biens voisins seront dépréciés par ces travaux ;

1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée ;
- construire une extension en façade à rue ;
- agrandir le garage arrière ;
- rehausser le box de garage d'un niveau en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
- aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
- installer une pergola/verrière sur la terrasse arrière en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
- modifier l'escalier extérieur vers le jardin ;
- effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies) ;

2) Vu la confirmation du 12 décembre 2018 attestant de l'existence d'un logement ;

3) Considérant que la demande vise à remplacer la toiture à versants par une toiture à la Mansart afin d'y aménager 3 chambres dans les combles pour un total de 5 dans cette maison unifamiliale ;

- 4) Considérant que cette typologie de toiture n'est pas adaptée à cette bâtisse 3 façades qui fait miroir avec l'habitation voisine ; que le raccord entre deux typologies différentes entraîne des dépassements de toiture peu harmonieux et une expression architecturale incompatible ;
- 5) Considérant que l'avancée du box de garage vers la rue ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ; que sa rehausse s'accôle sur le box voisin et que la différence de hauteur entre ces deux volumes est minime ;
- 6) Considérant que l'emprise de la terrasse au rez-de-chaussée est plus importante que la surface restante du jardin et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 7) Considérant que cette terrasse est surmontée d'une verrière et que celle-ci est érigée trop profondément que pour être autorisable ;
- 8) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 1^{er} étage génère des vues intrusives de par la proximité des habitations voisines mais qu'il est possible de limiter celle-ci en reculant la partie accessible en profondeur ;
- 9) Considérant qu'un volume en avancé sur la zone de recul est inscrit à l'angle de ce bâtiment ; que celui est surmonté d'un balcon ;
- 10) Considérant que cette intervention contemporaine ne dénature pas le style de cette bâtisse et qu'elle donne un contraste avec la partie plus ancienne ;
- 11) Considérant qu'une baie est élargie afin de réorganiser l'espace dinatoire de la cuisine et salle à manger ;
- 12) Considérant que les baies de fenêtres en façade arrière sont agrandies, ce qui améliore l'apport en éclairage naturel et de ce fait les conditions d'habitabilité ;
- 13) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium sans le respect des divisions et matériaux d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas modifier le volume de toiture (pas de toiture à la Mansart) mais éventuellement proposer une lucarne rampante ;
- prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins ;
- ne pas prévoir de pergola/verrière ;
- réduire la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage ;
- proposer des nouveaux châssis en façade avant respectant les caractéristiques principales des châssis d'origine (matériau bois, divisions, ...).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture 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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*