

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Gratry 47**OBJET :** dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture et créer une toiture à la Mansart et modifier les façades**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 23/09/2021 au 07/10/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - rehausser la toiture et créer une toiture à la Mansart ;
 - modifier les façades ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 30 mars 2021 visant à « dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et construire une annexe au premier étage » ;

VOLUMETRIE

- 4) Considérant que la toiture est rehaussée en vue d'y installer un local non habitable (bureau, atelier, salle de jeux) ;
- 5) Considérant que la rehausse est réalisée dans le respect des gabarits autorisables et que cette rehausse ne porte pas préjudice aux voisins ;
- 6) Considérant qu'une loggia avec terrasse est prévue en façade arrière aux combles ;
- 7) Considérant que cette loggia permet d'amener de la lumière naturelle et une vue droite à cet espace non habitable ;

TERRASSE

- 8) Considérant que la terrasse proposée aux combles en façade arrière ne respecte pas les exigences du code civil en terme de vue sur les parcelles voisines, et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

FACADE

- 9) Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois et qu'il possède des caractéristiques architecturales de qualité ;
- 10) Considérant que la toiture à la Mansart s'intègre dans l'environnement bâti ;
- 11) Considérant cependant que le matériau choisi pour le brisis (tuile type bombée) n'est pas adéquat pour cette façade classée et qu'il y a lieu de proposer un autre matériau (ardoise grise) dans le respect des qualités architecturales de la façade ;
- 12) Considérant que les nouveaux châssis proposés sur le brisis ne s'harmonisent pas avec la façade existante, qu'il est regrettable de ne pas retrouver les alignements des étages inférieurs ;
- 13) Considérant que la corniche principale est conservée ;
- 14) Considérant que la ligne du brisis est peu marquée et qu'il y a lieu de proposer une corniche secondaire plus profonde afin de la souligner ;
- 15) Considérant que la corniche secondaire ne s'aligne ni au bâtiment de gauche, ni à celui de droite, que cela est peu esthétique qu'il y a lieu de retrouver un alignement afin de marquer l'intégration à l'environnement bâti ;
- 16) Considérant au vu de tout ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir la toiture à la Mansart et le raccord avec le reste du bâtiment dans le respect des caractéristiques d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- prévoir des ardoises plates sur le brisis ;
- proposer des châssis et des divisions de châssis qui s'alignent aux châssis inférieurs ;
- proposer une corniche secondaire plus profonde afin de marquer la ligne de brisis ;
- aligner la corniche secondaire au bâtiment de gauche (n°49) ;
- respecter le code civil en matière de vue pour la terrasse des combles en façade arrière.

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,*

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 des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*