

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Fernand Séverin, 52**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs et l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte
AUTRE(S) : le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)**ENQUÊTE :** du 12/05/2023 au 26/05/2023**RÉACTIONS :** 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,
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communale d'urbanisme (RCU) (toiture plate),
 - la réalisation des travaux structurels intérieurs au 2^{ème} étage ;
 - imperméabiliser la zone de cour et jardin, en dérogation aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Titre I du RCU (imperméabilisation de la zone de cour et jardin) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 avril 1926 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 27 août 2002 visant à « démolir au rez-de-chaussée une annexe, rehausser le mur mitoyen gauche, construire aux rez-de-chaussée et premier étage une annexe sur toute la largeur de la parcelle, modifier la volumétrie de la toiture en façade arrière pour y installer des locaux habitables dans les combles et aménager une terrasse accessible sur la toiture plate », délivrer à condition de réduire l'accessibilité à la terrasse à une distance de 1,9m à partir du mitoyen gauche et de limiter la rehausse du mitoyen gauche à 7,20m ;

INFRACTION :

4. Vu l'avertissement du 10 juin 2021 portant sur la construction d'une annexe arrière au 2^{ème} étage en lieu et place d'une terrasse ;

RÉPARTITION :

5. Considérant que l'affectation licite est une maison unifamiliale ;
6. Considérant que la demande porte sur l'augmentation des surfaces habitables par la création d'une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière ;

VOLUME :

7. Considérant que l'annexe au 2^{ème} étage a été construite entre 1996 et 2004 en lieu et place d'une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière ;
8. Considérant que cette annexe est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (n°50) (3,65m au lieu des 3m admissibles) et qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (n°50) (+/- 3,80m au lieu des 3m admissibles) ;
9. Considérant toutefois qu'elle ne nuit pas à l'ensoleillement de la parcelle voisine concernée du fait de son orientation nord, qu'elle améliore le confort de la maison unifamiliale et que dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ :

10. Considérant que la construction de la nouvelle annexe au 2^{ème} étage permet d'aménager une chambre supplémentaire de 22m² dans le logement, comptant ainsi 4 chambres au total ;
11. Considérant que cette chambre est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
12. Considérant qu'un mur porteur est détruit au 2^{ème} étage afin d'agrandir la nouvelle chambre arrière et d'aménager une nouvelle salle de douche à la place du bureau ;

TOITURE :

13. Considérant que la toiture plate de l'annexe au 2^{ème} étage représente une superficie supérieure à 20m² (+/- 29m²), qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'aucune végétalisation n'est prévue sur la toiture plate, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la verduriser ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

14. Considérant que la demande porte également sur la zone de cour et jardin, que le jardin a été dallé sur sa quasi-totalité, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur (art.13 du Titre I du RRU et art. 39 du Titre I du RCU), que ce n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;

FAÇADE :

15. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
16. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la façade avant, mais que toutefois, au vu du reportage photographique, les châssis ne correspondent pas à ceux d'origine ;
17. Considérant qu'il y a lieu de se conformer à la situation de droit datant de 1926 ou d'introduire une demande de permis afin de mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- verduriser la toiture plate de l'annexe au 2^{ème} étage ;
- prévoir au moins 50 % de surface de jardin planté et en pleine terre dans la zone de cour et jardin.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de construction)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante 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,*