

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Chazal 35**OBJET :** sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (commerce + 3 logements) et d'un bâtiment arrière (1 logement), réaliser des modifications structurelles, rehausser le mur mitoyen arrière de gauche au 3^{ème} étage, reconstruire une annexe côté mitoyen droit au 3^{ème} étage, aménager une terrasse en façade arrière au 3^{ème} étage côté mitoyen gauche et au 4^{ème} étage côté mitoyen droit;**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 29/10/2019 au 12/11/2019**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, sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (commerce + 3 logements) et d'un bâtiment arrière (1 logement), dans le bâtiment avant:
 - rehausser le mur mitoyen arrière de gauche au 3^{ème} étage;
 - reconstruire une annexe côté mitoyen droit au 3^{ème} étage;
 - aménager une terrasse en façade arrière au 3^{ème} étage côté mitoyen gauche et au 4^{ème} étage côté mitoyen droit;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 28 avril 2015 ayant pour objet : "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce + 3 logements) et un arrière-bâtiment (1 logement), ajouter 2 logements par le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et par l'aménagement d'un logement sous les combles, construire une annexe au 3^{ème} étage, rehausser un mur mitoyen, effectuer des travaux structurels, aménager une terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage, effectuer des modifications à la façade avant (porte ,châssis et entrée cochère)"
- 3) Considérant que ce permis n'est pas encore classé, que des infractions subsistent ou qu'il doit encore être contrôlé;
- 4) Considérant que le permis était délivré sous conditions dont notamment celles concernant le duplex faisant partie de la présente demande:
 - limiter à 3 mètres la profondeur de la terrasse du 3^{ème} étage ainsi que la rehausse du mur mitoyen;
 - réunir le logement du 3^{ème} étage et le logement sous combles en un duplex et modifier la disposition des locaux en conséquence, en privilégiant le placement d'un escalier intérieur qui garantit le maintien des qualités patrimoniales de la cage d'escalier;
- 5) Considérant que la demande ici vise l'appartement duplex qui est développé aux 3^{èmes} 4^{ème} étages et sous la toiture;
- 6) Considérant que cet appartement possède une bonne habitabilité;
- 7) Considérant que l'annexe droite au 3^{ème} étage est reconstruite proprement dans les gabarits autorisables;
- 8) Considérant que le profil mitoyen gauche au niveau du 3^{ème} étage n'est pas modifié depuis le permis précédent;
- 9) Considérant cependant que la terrasse au troisième étage existante est refaite et étendue, qu'elle est réalisée au-delà de la profondeur de 3 m, limite imposée par le permis précédent, qu'elle génère par conséquent des vues intrusives vers le voisin n°37, qu'il y a lieu de limiter la terrasse à une profondeur de 3 m;
- 10) Considérant que la terrasse sur la nouvelle annexe au 4^{ème} étage est en dérogation à l'article 6 titre I du RRU en dépassant le voisin de gauche de plus de 3m, qu'elle génère des vues intrusives chez son voisin de droite et ne respecte pas le Code Civil;
- 11) Considérant qu'à ce titre la dérogation à l'article 6 pourrait se justifier pour le garde-corps moyennant l'acte authentique de servitude à réaliser, terrasse qui serait alors conforme au Code Civil;

- 12) Considérant que le demandeur a annexé à sa demande un accord avec l'appartement du quatrième étage du voisin de droite (avenue Chazal 33), et que les deux parties ont exprimé leur intention de passer un acte authentique d'une servitude de vue mutuelle lorsque le permis sera délivré;
- 13) Considérant que le demandeur a joint en annexe une note du SIAMU qui précise qu'il ne faut pas demander de nouvel avis, que l'avis du permis du 28/04/2015 reste valable;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la profondeur de la terrasse du 3^{ème} étage à 3m ;
- produire un acte notarié pour la servitude de vue pour la terrasse du 4^{ème} étage.

La dérogation suivante est accordée :

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*