

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Eugène Demolder 111

OBJET :

sur une parcelle comprenant un immeuble de 2 logements, régulariser en façade arrière : la création d'un escalier entre le 1^{er} étage et le jardin, la rehausse subséquente du mur mitoyen droit (n°109), la réalisation d'un balcon étendu au 1^{er} étage, la réalisation d'une terrasse sur l'ensemble de la toiture plate au 3^{ème} étage et d'un brise-vue le long du mitoyen gauche (n°113), et mettre en conformité les dimensions de la lucarne réalisée dans le pan de toiture arrière (étage sous combles)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE :

inscription à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

du 01/10/2020 au 15/10/2020

REACTIONS :

0

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

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un immeuble de 2 logements :
 - régulariser en façade arrière :
 - la création d'un escalier entre le 1^{er} étage et le jardin et la rehausse subséquente du mur mitoyen droit (n°109) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
 - la réalisation d'un balcon étendu au 1^{er} étage en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
 - la réalisation d'une terrasse sur l'ensemble de la toiture plate au 3^{ème} étage et d'un brise-vue le long du mitoyen gauche (n°113) en dérogation avec le Règlement Communal d'Urbanisme, titre I, art. 29 (mitoyen) et avec le Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
 - mettre en conformité les dimensions de la lucarne réalisée dans le pan de toiture arrière (étage sous combles) ;
- 2) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 05 juin 1931 intitulé « bâtir une maison » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 20 août 2013 ayant pour objet « étendre un logement sous combles, construire une lucarne dans le versant de toiture arrière ainsi qu'un cabanon et une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, rehausser deux murs mitoyens (n° 113), effectuer des modifications structurelles intérieures et imperméabiliser une partie de la zone de recul » ;
- 4) Vu l'avertissement du 20 septembre 2019 portant sur l'aménagement d'une terrasse sur toute la superficie de la toiture plate au 3^{ème} étage sans respecter les plans du permis de 2013 et la création d'un escalier extérieur allant du 1^{er} étage au jardin ;
- 5) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 6) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment antérieur à 1932) ;
- 7) Considérant que l'escalier réalisé permet un accès aisé depuis le séjour du 1^{er} logement vers le jardin, que la profondeur de cette construction déroger au RRU et nécessite la rehausse du mur mitoyen droite ;
- 8) Considérant cependant que l'impact de cette construction sur le voisin de droite est minime (rehausse sur 2,66 m de 25 cm au point le plus haut du mur – oblique et orientation Nord du mur) et que dès lors la dérogation peut être accordée ;

- 9) Considérant que l'agrandissement du balcon n'a pas d'incidence supplémentaire sur les constructions voisines que celles décrites dans le point précédent et relatif à la rehausse du mur mitoyen ;
- 10) Considérant que l'accès au 2ème étage du 1er logement (triplex) se fait uniquement via l'ascenseur (et via les communs en cas de panne), que cette situation est conforme au permis accordé en 2012 ;
- 11) Considérant que, dans le 2ème logement, l'extension de la terrasse au 3ème étage à toute la superficie de la toiture plate permet des vues intrusives sur la propriété voisine gauche (n°113), qu'un panneau treillis est proposé pour parer à cela, ce qui n'est pas conforme au règlement communal et que dès lors, à moins d'être en possession d'une servitude de vue actée, il n'y a pas lieu d'étendre la terrasse vers ce mitoyen ;
- 12) Considérant de plus que l'accessibilité de cette toiture avait déjà été limitée dans le permis d'urbanisme précédent pour les mêmes raisons ;
- 13) Considérant cependant qu'aucune vue intrusive ne semble possible sur la parcelle de droite (n°109), que la hauteur du mur est suffisante et que l'installation fixe – plantation – limite les vues obliques, ce qui permet l'extension de la terrasse vers la droite ;
- 14) Considérant que la lucarne réalisée en toiture arrière ne dépasse pas la largeur de la lucarne accordée dans le permis précédent, qu'elle est moins haute et moins profonde, et que l'étage sous combles ainsi modifié reste conforme aux normes d'habitabilité ;
- 15) Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande et que dès lors, tous travaux éventuels ayant été réalisés et nécessitant un permis d'urbanisme devra faire l'objet d'une demande ultérieure ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas étendre la terrasse au 3ème étage au-delà de la superficie acceptée par le permis d'urbanisme 2012/520 (côté gauche) ou fournir la preuve d'un acte notarié pour la jouissance d'une servitude de vue sur la parcelle voisine de gauche (n°113) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Toiture (hauteur)

Abstention : -

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*